Brest MÉTROPOLE

PLU FACTEUR 4

Pour une métropole plus durable

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE

4. RÈGLEMENT - VOLUME 1

Règlement

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE - Règlement – volume 1, approuvé le 20 janvier 2014, mis en compatibilité le 16 décembre 2016 et 25 avril 2023, modifié les 12 décembre 2014, 13 octobre 2015, 11 décembre 2015, 16 décembre 2016, 30 mars 2018, 26 avril 2019, 24 janvier 2020, 29 juin 2021, 25 mars 2022, 9 décembre 2022, 6 octobre 2023 et 10 octobre 2025

SOMMAIRE

1. CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT.....3

2. DISPOSTIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES.....9

Dispositions communes à l'ensemble des zones.....10

Lexique.....27

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....37

Zone UC.....38

Secteurs de projet en zone UC.....46

UC Capucins – Brest.....46
UC Harteloire – Brest.....50
UC Ilot Eglise – GOUESNOU.....53
UC Ilot Mairie - GOUESNOU.....55
UC Keruchen – GOUESNOU.....57
UC La Cantine – LE RELECQ-KERHUON.....59
UC Lanroze – BREST.....62
UC Les hauts de Jaurès – BREST.....65
UC Pen ar c'hoat – GUILERS.....68
UC Petit jardin – BREST.....71
UC Pierre Sémard – BREST.....74
UC Point du jour – BREST.....77
UC Pompidou – BREST.....80
UC Pontanézen – BREST.....83
UC Port de commerce – BREST.....87
UC Prat pip – GUIPAVAS.....93
UC Proudhon – BREST.....97
UC Saint Louis – BREST.....99

Zone UE.....102

Secteurs de projet en zone UE.....107
UE Kergaradec III - GUIPAVAS.....107
UE Mescouezel – PLOUZANE.....111
UE Saint Thudon – GUIPAVAS.....113
UE Ty ar menez - PLOUGASTEL-DAOULAS.....117

Zone UEM.....121

Zone UEP.....123

Zone UH.....125

Secteurs de projet en zone UH.....131

UH Amiral Nicol – BREST.....131
UH Messioual - BREST.....134

Zone UHT.....138

Zone UL.....144

Zone UP.....147

Zone US.....150

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....153

Zone 1AU.....154

Secteurs de projet en zone 1AU.....156

1AUC Fontaine Margot – BREST.....156
1AUC Parc d'activités de l'Hermitage – Brest .159
1AUE Lavallot-Nord - GUIPAVAS.....164
1AUE Mescadiou - GOUESNOU.....167
1AUE Polder - BREST.....171
1AUE Saint Thudon – GUIPAVAS.....174
1AUH Fontaine Margot - BREST.....177
1AUH Kerangall – BREST.....180
1AUH Kerlinou – BREST.....183
1AUH Penhoat – GOUESNOU.....185

Zone 2AU.....187

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....189

Zones A, AO, AH.....190

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....195

Zones N, NS, NSM NCE, NH, NL, NP.....196

7. ANNEXES.....201

Annexe A.....202

Annexe B.....206

1

CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Champ d'application du règlement

Le règlement écrit et les documents graphiques du plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent à l'ensemble du territoire des huit communes constituant Brest métropole : Bohars, Brest, Gouesnou, Guilers, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel-Daoulas et Plouzané.

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toutes les occupations ou utilisations du sol, qu'elles soient soumises ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

L'exécution par toutes personnes publiques ou privées de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement du PLU. Il est rappelé en outre que ces travaux, occupations et utilisations des sols doivent également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de Brest métropole, conformément à la délibération du Conseil de communauté du 26 octobre 2007.

Les **travaux de démolition** sont soumis à autorisation d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de Brest métropole, conformément aux délibérations prises par chaque conseil municipal : Bohars, le 27 septembre 2007 ; Brest, le 5 octobre 2007 ; Gouesnou, le 6 décembre 2007 ; Guilers, le 27 septembre 2007 ; Guipavas, le 4 octobre 2007 ; Le Relecq–Kerhuon, le 27 septembre 2007 ; Plougastel-Daoulas, le 11 octobre 2007 ; Plouzané, le 1er octobre 2007.

Articulation des règles du PLU avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols

Le règlement national d'urbanisme défini aux articles L.111-1 et R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à 30.

Aux règles du PLU et du code de l'urbanisme s'ajoutent les prescriptions relevant de législations spécifiques. Ces servitudes sont annexées au PLU (pièce n°5 – Annexes) et sont susceptibles, selon les cas, de compléter ou de se substituer aux règles fixées par le PLU.

Il est rappelé enfin que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers : l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres règlementations et les règles de droit privé, notamment celles définies par le code civil.

Organisation du règlement

Le règlement du PLU est constitué de 4 volumes :

- **Le règlement - volume 1** fixe les règles générales applicables sur l'ensemble du territoire, les dispositions particulières applicables dans chaque zone délimitée et pour chaque élément identifié par les documents graphiques.
- **Le règlement - volume 2** est formé de trois atlas cartographiques, constituant les documents graphiques du règlement :
  - le document graphique N° 1 délimite les différentes zones définies par le règlement écrit, les emplacements réservés aux voies, ouvrages, espaces verts et équipements publics ainsi qu'à la réalisation de programmes de logements, les périmètres d'attente de projet d'aménagement, les zones urbaines ou à urbaniser dans lesquelles un pourcentage de ce programme doit être affecté à certaines catégories de logement, les éléments naturels ou bâtis d'intérêt patrimonial, les espaces boisés classés, les fenêtres visuelles, les secteurs de captage ne relevant pas d'une servitudes d'utilité publique et enfin les limites des espaces proches du rivage et de la bande littorale des 100 mètres pour l'application de la loi littoral ;

- le document graphique N°2 fixe les hauteurs maximales des constructions, les reculs d'implantation et les interdictions d'accès par rapport à certaines emprises publiques ou voies, délimite les secteurs de construction à l'identique et identifie les ensembles ordonnancés ;
- le document graphique N°3 délimite les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs, les zones de maitrise de l'urbanisation en raison de risques naturels ou industriels, et les secteurs de commerce.

- **Le règlement - volume 3** précise les dispositions particulières applicables aux bâtiments remarquables présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

- **Le règlement - volume 4** précise les dispositions particulières applicables aux bâtiments situés en zone agricole ou naturelle et forestière pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

Les différentes zones du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre grands types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et enfin naturelles et forestières (N). La description et la vocation des différentes zones délimitées par le PLU figure au titre III du chapitre 4 du rapport de présentation. Un extrait du rapport de présentation, rappelant la vocation générale de chaque de zone, est présenté en introduction du règlement particulier de celles-ci.

- **Les zones urbaines**, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées au document graphique N°1 par un sigle commençant par la lettre « U ». La zone U est elle-même subdivisée en plusieurs zones :
  - la zone US couvre des secteurs dans lesquels sont implantés ou appelés à s'implanter des services ou équipements qui concourent au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain de l'agglomération ;
  - la zone UC couvre des secteurs de l'agglomération dans lesquels une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements publics, bureaux…) existe ou est souhaitée ;
  - la zone UH couvre des secteurs de l'agglomération dont la vocation dominante est l'habitat ;
  - la zone UHT couvre des secteurs à dominante d'habitat correspondant aux hameaux traditionnels ;
  - la zone UE couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique ;
  - la zone UEP correspond aux secteurs dédiés aux activités portuaires au sein de l'emprise du domaine public portuaire, à terre comme en mer ;
  - la zone UEM correspond aux enceintes militaires (domaine public ou privé des Armées), à terre comme en mer ;
  - la zone UL correspond aux secteurs destinés à accueillir les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/caravaning, les parcs résidentiels de loisir ;
  - la zone UP est composée de secteurs aménagés bâtis ou partiellement bâtis, contribuant à former le socle de l'armature verte urbaine et complète la fonction écologique de la trame verte et bleue.

  Dans les zones urbaines, sont délimités des secteurs de projets dans lesquels des règles spécifiques s'appliquent. Ils sont repérés sur les documents graphiques du règlement par la référence à une des zones urbaines décrites ci-dessus suivie du nom du secteur de projet (exemple UC Capucins).

- **Les zones à urbaniser** correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés. Elles sont repérées au document graphique N°1 par un sigle commençant par un numéro (1 ou 2) suivi des lettres « AU » :
  - si le niveau d'équipement existant ou prévu en périphérie immédiate de la zone est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les secteurs sont classés en 1AUx (x = référence à une des zones urbaines US, UC, UH, UE…).

- si le niveau d'équipement est insuffisant pour desservir les constructions à implanter dans la zone, les secteurs sont classés en 2AUx (x= référence à une des zones urbaines US, UC, UH, UE…, précisant la vocation dominante future de la zone). Leur urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

Dans les zones à urbaniser, sont délimités des secteurs de projets dans lesquels des règles spécifiques s'appliquent. Ils sont repérés sur le document graphique du règlement par la référence à une des zones urbaines décrites ci-dessus suivie du nom du secteur de projet (exemple 1AUC Penhoat).

- **La zone agricole** correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est repérée au document graphique N°1 par un sigle commençant par la lettre « A ». Elle couvre des secteurs terrestres et maritimes qui présentent des caractéristiques diverses et inclut plusieurs zones :
  - la zone A correspond aux espaces ouverts constitués de parcelles cultivées et aux espaces de serres ;
  - la zone ACE couvre les zones d'activités extractives ou de stockage par des déchets inertes ;
  - la zone AO correspond aux espaces littoraux accueillant des activités aquacoles ;
  - la zone AH délimite les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels les extensions des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **La zone naturelle et forestière** correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle est repérée au document graphique N°1 par un sigle commençant par la lettre « N ». Elle couvre des secteurs terrestres et maritimes et inclut plusieurs sous-secteurs :
  - la zone NS délimite les espaces remarquables identifiés en application de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral, dont une subdivision NSM pouvant accueillir des aménagements légers liés aux mouillages sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des espaces naturels remarquables ;
  - la zone NCE couvre les zones d'activités extractives ou de stockage par des déchets inertes ;
  - la zone NH délimite les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels les extensions des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
  - la zone NL correspond aux grands parcs urbains et des secteurs permettant la pratique de loisirs ;
  - la zone NP correspond aux zones de mouillages et d'équipements légers.

Les différents articles du règlement

Le présent règlement comprend 6 chapitres :

- le chapitre 1 : c'est le présent chapitre qui rappelle le champ d'application du règlement du PLU et décrit ses différentes composantes ;
- le chapitre 2 définit les dispositions communes à l'ensemble des zones délimitées par le PLU. Il est complété par un lexique ;
- le chapitre 3 définit les dispositions applicables dans les zones urbaines ;
- le chapitre 4 définit les dispositions applicables dans les zones à urbaniser ;
- le chapitre 5 définit les dispositions applicables dans les zones agricoles ;
- le chapitre 6 définit les dispositions applicables dans les zones naturelles et forestières ;
- le chapitre 7 est une annexe précisant les natures d'activités commerciales et les surfaces de vente admises selon les pôles et centralités commerciales définis par le PLU.

  Pour chaque zone, le règlement est structuré en 15 articles selon les catégories prévues par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, en vigueur au moment de l'approbation du PLU :
- l'article 1 détermine les occupations et utilisations du sol interdites ;

- l'article 2 détermine les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ; Les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 ou autorisées sous certaines conditions par l'article 2, sont autorisées ;
- l'article 3 précise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
- l'article 4 détermine les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement ;
- l'article 5, relatif à la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas règlementé ;
- .- l'article 6 fixe les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ;
- l'article 7 fixe les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- l'article 8 relatif aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementé, excepté en zone UC Pontanezen ;
- l'article 9 fixe les règles relatives à l'emprise au sol des constructions ;
- l'article 10 détermine la hauteur des constructions ;
- l'article 11 comprend des règles relatives à l''aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords ;
- l'article 12 comprend les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- l'article 13 fixe les dispositions relatives aux espaces libres, aux aires de jeux, de loisirs et aux plantations ;
- l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé ;
- l'article 15 fixe les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les termes soulignés dans le règlement sont définis dans le lexique figurant au chapitre 2.

2

DISPOSTIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Sauf mention contraire dans le règlement de chaque zone, les dispositions formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et, le cas échéant, sont complétées par les dispositions spécifiques à chacune des zones. En cas de règles contradictoires, ce sont les dispositions spécifiques des zones qui s'appliquent.

Article 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Commerces, services assimilés et autres activités commerciales ou artisanales de vente ou services à destination des particuliers

Dans les secteurs de commerces et services assimilés interdits identifiés sur le document graphique N°3, l'implantation de commerces et services assimilés mentionnés à l'annexe A du chapitre 7 du règlement, est interdite.

Dans les secteurs de commerce protégé identifiés sur le document graphique N°3, la transformation en logements des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerces et services assimilés ou de toute autre activité de vente ou services à destination des particuliers (y compris les bars, restaurants, banques, assurances, mutuelles et agences immobilières) est interdite. Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans, la transformation est possible.

Dans les secteurs de commerce protégé renforcé identifiés sur le document graphique N°3, la transformation en logements, en banques, assurances, mutuelles et agences immobilières des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerces et services assimilés ou de toute autre activité de vente ou services à destination des particuliers (y compris les bars et restaurants), est interdite. Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans, la transformation est possible.

Dans les pôles commerciaux de périphérie identifiés sur le document graphique N°3 :

- l'implantation des commerces et services assimilés doit respecter les natures d'activités et les surfaces mentionnées aux annexes A et B du chapitre 7 du règlement ;
- toute division de locaux existants conduisant à une surface de vente inférieure à celles mentionnées à l'annexe B du chapitre 7 du règlement est interdite.

Les équipements cinématographiques sont interdits sauf dans les secteurs visés à l'article 2.

Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés repérés au document graphique N°1, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Zones humides

Les affouillements et les exhaussements des zones humides identifiées sur le document graphique N°1, les dépôts divers et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des constructions, installations, travaux ou aménagements soumis à des conditions particulières admis à l'article 2.

Fenêtres visuelles

Toute nouvelle construction qui réduit ou supprime une fenêtre visuelle identifiée sur le document graphique N°1 est interdite.

Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

Les aménagements, installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des sentiers piétonniers à conserver ou des voies de circulation à modifier ou à créer, identifiés sur le document graphique N°1 en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, sont interdits.

Cités castor

Dans les cités castor délimitées sur le document graphique N°2, sont interdits :

- les nouvelles constructions en cœur d'ilot, à l'exception des annexes d'un niveau et sous réserve de leur bonne intégration et de ne pas porter atteinte à l'intégrité et à la qualité globale du cœur d'ilot ;
- la surélévation des volumes principaux des constructions ;
- l'extension sur la façade principale des constructions, à l'exception de sas d'entrée dans les conditions prévues à l'article 2.

Périmètres de protection des captages non soumis à servitude d'utilité publique

Dans les périmètres de 35 mètres de rayon délimités sur le document graphique N°1, toutes les constructions ou installations autres que celles nécessaires à la préservation, l'entretien ou l'exploitation des ouvrages ou des installations ainsi qu'à leur renouvellement sont interdites.

Secteurs soumis à des risques de submersion marine

Dans les zones d'aléa délimitées sur le document graphique n°3, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Zone d'aléa fort

- la création et l'extension de la capacité d'accueil de terrains de camping ;
- les nouvelles constructions ;
- les changements de destination de locaux existants en habitation ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli ;
- les nouveaux établissements recevant du public sensibles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions ;
- la création de parking souterrain et sous-sols.

Zone d'aléa moyen

- la création et l'extension de la capacité d'accueil de terrains de camping ;
- les nouveaux établissements recevant du public sensibles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions ; la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensible détruit ou démoli ;
- la création de parking souterrain et sous-sols.

Zone d'aléa futur

- la création et l'extension de la capacité d'accueil de terrains de camping ;
- les nouveaux établissements recevant du public sensibles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

Secteurs soumis à des risques technologiques

Dans les secteurs soumis à risques technologiques délimités sur le document graphique N°3, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Secteur Z1 :

- les nouvelles installations industrielles ou artisanales ;
- les établissements recevant du public toutes catégories ;
- les nouvelles voies générant un trafic supérieur à 200 véhicules/jour ;

- les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les nouvelles aires de stationnement ;
- les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs classées « grandes lignes ».

Secteur Z2 :

- les établissements recevant du public de la 1ère à la 4ème catégorie, sauf ceux admis à l'article 2 ;
- les immeubles de grande hauteur, au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les voies nouvelles générant un trafic supérieur à 2000 véhicules/jour ;
- les nouvelles aérogares,
- les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs et classées « grandes lignes » ;
- les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

Secteur Z3

Les nouveaux établissements recevant du public sensibles.

Emplacements réservés

Dans les emprises concernées par un emplacement réservé identifié sur le document graphique N°1, les constructions, installations et aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée sont interdits.

Servitude réservant des emplacements pour les programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale

Dans les emprises concernées par cette servitude identifiée sur le document graphique N°1, sont interdits les constructions, installations, aménagements autres que ceux correspondant au programme de logements défini.

Servitude de localisation pour des installations d'intérêt général, des espaces verts, des voies et ouvrages publics

Dans les emprises concernées par cette servitude identifiée sur le document graphique N°1, les constructions, installations et aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée sont interdits.

Bande littorale des 100 mètres

Dans la bande littorale des 100 mètres identifiée sur le document graphique N°1, les constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

Bandes de recul le long des routes express et des routes à grande circulation

Dans les bandes de recul le long des routes express et des routes à grande circulation identifiées sur le document graphique N°2, toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception des constructions ou installations mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

Bandes de recul par rapport aux routes départementales

Dans les bandes de recul par rapport aux routes départementales identifiées sur le document graphique N°2, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Périmètre des abords des lignes électriques aériennes à haute tension et très haute tension

Dans le périmètre des abords des lignes électriques aériennes à haute tension et très haute tension identifié sur le document graphique N°3, les constructions à usage d'habitation sont interdites, à l'exception des annexes et des extensions des constructions existantes.

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

Commerces, services assimilés et activités commerciales ou artisanales de vente ou services à destination des particuliers :

Afin d'assurer l'adaptation des commerces et services assimilés et autres locaux ayant une activité commerciale ou artisanale de vente ou services à destination des particuliers interdits existants, sont admises :

- les réutilisations à usage de commerces et services assimilés interdits des locaux de commerces et services assimilés interdits préexistants en activité ou fermés depuis moins de 3 ans, à la condition que cette réutilisation soit destinée à la même nature d'activité. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réutilisations des magasins d'usines et commerces rattachés à une activité de production industrielle, artisanale, de stockage ou de logistique en zone UE ;
- les extensions de commerces et services assimilés interdits existants ou fermés depuis moins de 3 ans, dans la limite de 15% maximum de la surface de vente sans dépasser 300 m² d'extension et sous réserve de respecter les surfaces de vente maximales définies à l'annexe B du chapitre 7 du règlement ;
- dans les secteurs de commerce protégé renforcé délimités sur le document graphique N°3, les réutilisations à usage de banques, assurances, mutuelles et agences immobilières, des locaux en rez-de-chaussée déjà utilisés pour ce type d'activités ;
- la démolition et reconstruction sur la même unité foncière de locaux de commerces et services assimilés interdits préexistants en activité, à condition que la reconstruction soit pour la même nature d'activité, et sous réserve que le projet se situe dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation de secteur comprenant des objectifs d'amélioration de la qualité urbaine.

Les déplacements d'enseignes induits par des projets publics donnent droit à relocalisation sur des surfaces de ventes identiques à celles autorisées précédemment.

Les surfaces de vente minimales mentionnées dans le tableau B de l'annexe en fin de règlement, ne s'appliquent pas dans le cas de réutilisation de locaux commerciaux existants d'une surface de vente inférieure disposant de droits d'exploitation commerciale valides et n'ayant pas de possibilités réglementaires d'atteindre les seuils fixés.

Une surface de vente supérieure à la surface de vente maximale figurant à l'annexe B du chapitre 7 du règlement, autorisée précédemment, constitue un droit acquis.

La création d'équipements cinématographiques est autorisée à condition que l'équipement soit situé en zone UC pour les communes hors Brest, et sur Brest, dans le pôle métropolitain du centre-ville.

Eléments bâtis d'intérêt patrimonial

Pour les éléments bâtis identifiés sur le document graphique N°1, sont admis les travaux d'extension et de réhabilitation dès lors qu'ils respectent les prescriptions figurant au volume 3 du règlement.

Eléments naturels d'intérêt patrimonial

Les éléments naturels identifiés sur le document graphique N°1 doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments identifiés sur le document graphique N°1.

Cités castor

Dans les cités castor, délimitées sur le document graphique N°2, les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sont autorisées sous les conditions suivantes :

Les nouvelles constructions , à l'exception des annexes, sont admises :

- en continuité des autres maisons castor du linéaire dans lequel s'inscrit la nouvelle construction, à condition de reprendre les mêmes gabarits, largeurs, rythmes et matériaux de façade et de couverture ;
- sur le pignon d'une construction existante, à condition de présenter la forme d'un volume secondaire de construction, avec un recul d'au moins 50 cm par rapport à la façade du volume principal de la construction à laquelle la nouvelle construction s'adosse et une hauteur inférieure à celle-ci.

L'extension des constructions existantes est admise :

- sur le pignon, à condition de former un volume secondaire présentant un recul d'au moins 50 cm par rapport à la façade du volume principal de la construction et une hauteur inférieure à celle-ci ;
- sur la façade arrière, à condition de présenter un seul niveau en rez-de-jardin dans la limite de 20% de la surface de plancher de la construction existante. Les terrasses en toiture sont interdites ;
- sur la façade avant, à condition qu'il s'agisse d'un sas d'entrée vitré de taille réduite.

La démolition, partielle ou totale, d'une construction peut être autorisée à condition de ne pas créer une situation urbaine dévalorisant la qualité de l'ensemble de la cité, ou si la construction menace ruine.

Zones humides

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique N°1 sont autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, mobilier destiné à l'accueil ou l'information du public, postes d'observation de la faune …) ;
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les installations d'intérêt général ou celles déclarées d'utilité publique, liées à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Secteurs soumis à des risques de submersion marine

Dans les zones d'aléa délimitées sur le document graphique N°3, et sous réserve d'être admises dans les zones concernées, sont autorisés les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, la création de dépôt de matériaux, stockage, et décharge de produits dangereux, ainsi que les bâtiments d'activité sous réserve de nécessiter la proximité immédiate de l'eau, et que leur implantation n'est pas réalisable ailleurs.

Selon les zones d'aléa, sont également autorisés les constructions et installations suivantes :

Zone d'aléa fort

Sous réserve de rehausser le premier niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence figurant sur le document graphique N°3, sont également autorisés :

- les changements de destination des constructions existantes ;
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes ;
- les travaux de mise aux normes des campings existants, sans augmentation de leur capacité d'accueil.

Zone d'aléa moyen

Sous réserve de rehausser le premier niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence figurant sur le document graphique N°3, sont également autorisés :

- les nouvelles constructions ;
- les changements de destination des constructions existantes ;
- les extensions des constructions existantes ;
- les travaux de mise aux normes des campings existants, sans augmentation de leur capacité d'accueil.

Zone d'aléa futur

- les extensions d'établissement recevant du public sensible, à condition de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence figurant sur le document graphique N°3 ;
- les parkings souterrains à condition que les accès soient implantés au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence figurant sur le document graphique N°3 et que les parois et points d'infiltration soient traités de manière à empêcher tout remplissage du parking.

Secteurs soumis à des risques technologiques

Dans les secteurs soumis à des risques technologiques délimités sur le document graphique N°3, sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

Secteur Z1 :

- tous les travaux ou aménagements dans la mesure où leur réalisation aboutira à une amélioration significative de la sécurité des installations existantes : démolitions-reconstructions, création de locaux de gardiennage, clôtures… ;
- l'aménagement et l'extension des activités industrielles ou artisanales existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante (la somme des extensions ne peut pas dépasser cette limite), sous réserve de ne pas générer une densité d'effectif supérieure à 30 personnes à l'hectare et dans la mesure où ces aménagements ou extensions n'augmentent pas les risques potentiels de la zone. Les travaux devront prévoir des mesures compensatoires ou constructives adaptées aux risques (surpression et effet thermique), proportionnées à leur nature et à leur importance ;
- l'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes, avec éventuellement changement de destination ;
- les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 m² de surface de plancher. La somme des extensions autorisées ne peut pas dépasser ce seuil ;
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, éoliennes, ouvrages de production d'énergie…

Secteur Z2 :

Sous réserve de prévoir des mesures de construction adaptées aux risques

- les établissements recevant du public non difficilement évacuables de 5ème catégorie ;
- dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, la reconstruction des établissements recevant du public préexistants et la construction des établissements recevant du public répondant aux besoins de fonctionnement du quartier (services publics, commerces, services à la population…) ;
- les extensions des établissements recevant du public existants.

Réalisation de certaines catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale

En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, les programmes de logements réalisés dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées sur le document graphique N°1 sont admis dès lors qu'ils respectent les proportions de catégories de logements fixées à l'article 2 des zones U et AU correspondantes.

Modalités d'application

Le calcul du nombre de logements requis dans le respect des objectifs de mixité sociale est arrondi au nombre entier supérieur dans tous les cas.

Article 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimum sous porche est de 3,50 mètres.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, ni dans le cas d'accès existants qui peuvent avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

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

La création de nouvel accès sur voie est interdite :

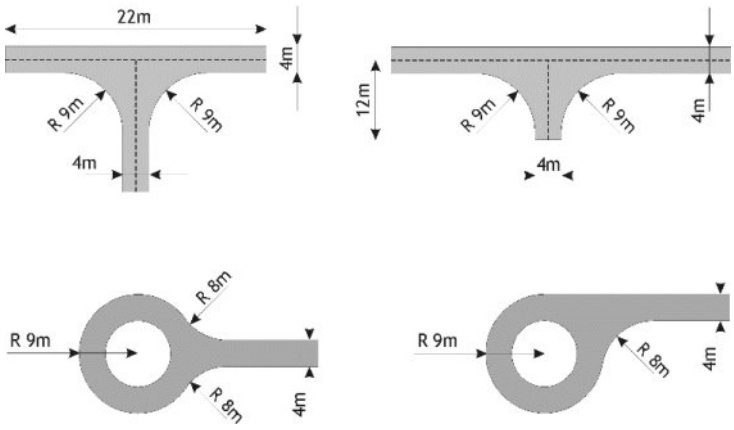
- dès lors que le symbole « interdiction d'accès » figure sur le document graphique N°2 ;
- sur les voies présentant des problèmes de visibilité.

Voirie

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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.

Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5 mètres. Pour les voies à sens unique la largeur minimale est de 3,50 mètres.

Les impasses créées doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules. Une zone dégagée de tout obstacle devra être aménagée de manière à permettre la circulation et le retournement des véhicules incendie. Lorsque la collecte des déchets s'effectue dans l'impasse, l'aire de retournement devra s'inscrire dans les gabarits ci-après :



Article 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout rejet, dépôt, dispositifs d'infiltration des eaux usées dans le sol, mares, puits perdus… doivent être distant de 35 mètres minimum d'un captage d'eau destiné à l'alimentation en eaux potables (sous réserve d'autres réglementations spéciales plus contraignantes, imposant des règles de distances plus importantes.)

Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

En cas d'exonération de raccordement ou lorsque les terrains ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur assurant le prétraitement, le traitement et l'évacuation des effluents traités.

Concernant l'évacuation, les eaux usées traitées doivent être infiltrées de manière permanente dans le sol en place sous-jacent ou juxtaposé. Dans un cadre réglementaire d'autres modes d'évacuation pourront être autorisés dans le cas d'un logement existant et d'une impossibilité technique liée à la perméabilité des sols.

Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.

Eaux pluviales

Les prescriptions de gestion des eaux pluviales s'appliquent à toute construction, extension, installation ou aménagement ayant pour effet la création d'une surface imperméable du projet supérieure ou égale à 20 m².

Les eaux pluviales des constructions, des extensions, des installations et des aménagements précités doivent être infiltrées sur le terrain support de l'opération.

À défaut d'étude spécifique, la gestion des eaux pluviales s'établit comme suit :

- lorsque le projet génère une surface imperméable du projet supérieure ou égale à 20 m² et inférieure ou égale à 150 m² : mise en place d'un ouvrage d'infiltration de 3 m3 utile minimum ;
- lorsque le projet génère une surface imperméable du projet supérieure à 150 m² : mise en place d'un ouvrage d'infiltration de 3 m3 utile minimum + 3 m3 utile par tranche supplémentaire de 100 m² de surface imperméable du projet.

Toutefois, des règles différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsqu'il est démontré que le terrain support de l'opération peut infiltrer davantage que 18mm/heure. Dans ce cas, un dispositif de gestion des eaux pluviales ajusté aux caractéristiques du terrain peut être retenu ;
- lorsqu'il est démontré que le terrain support de l'opération ne peut infiltrer tout ou partie des eaux du

projet (nature du sol, bâti préexistant et conservé, constructions mitoyennes….). Dans ce cas, les eaux pluviales résiduelles pourront être évacuées vers un exutoire superficiel (fossé, caniveau, cours d'eau) ou à défaut, vers le réseau public. Le débit de fuite autorisé sera limité selon les conditions suivantes :

- lorsque le projet génère une surface imperméable du projet supérieure à 20 m² et inférieure ou égale à 1666 m² : le débit de fuite autorisé sera limité à 0,5l/s pour une pluie décennale ;
- lorsque le projet génère une surface imperméable du projet supérieure à 1667 m² et inférieure ou égale à 3333 m² : le débit de fuite autorisé sera limité à 1l/s pour une pluie décennale ;
- lorsque le projet génère une surface imperméable du projet supérieure à 3333 m² : le débit de fuite autorisé sera limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Le temps de vidange des dispositifs de gestion des eaux pluviales sera inférieur à 48h.

- lorsque le projet est situé sur un bassin versant à forte vulnérabilité hydraulique ou en amont de milieux récepteurs sensibles. Dans ce cas une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales spécifique plus contraignante peut être imposée afin de réduire les nuisances.

Les toitures et terrasses végétalisées peuvent, par leur conception, contribuer à la gestion des eaux pluviales. Dans ce cas, le volume pourra être comptabilisé lorsque leur capacité est définie par une notice hydraulique.

Chaque dispositif de gestion des eaux pluviales sera équipé d'un trop plein de surface et gravitaire.

Dans les polarités commerciales périphériques délimitées sur le document graphique N°3 les nouvelles implantations commerciales de plus de 1000 m² de surface de vente, et les extensions portant la surface de vente d'une implantation commerciale existante à 1000 m² et plus, intègrent un dispositif de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux pluviales.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à une côte située au-dessus de la côte du risque de submersion. Le trop-plein des ouvrages devra s'effectuer gravitairement vers un exutoire de surface.

En cas de risque d'inondation du terrain support de l'opération (par les eaux de ruissellement, par débordement, remontée de nappe phréatique), l'implantation de locaux en sous-sol peut être interdite et des mesures constructives adaptées peuvent être imposées.

Pour les rejets d'eaux pluviales qui s'effectuent directement en mer, le débit de fuite n'est pas règlementé. Une gestion qualitative spécifique peut être imposée.

Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- soit d'un branchement au réseau câblé.

Article 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Pour le calcul des distances d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, ne sont pas pris en compte :

- les éléments architecturaux et ouvrages en saillies :
  - d'une profondeur inférieure ou égale à 0,50 mètre, lorsqu'ils sont situés à une hauteur comprise entre 2,50 mètres et 3 mètres ;
  - d'une profondeur inférieure ou égale à 0,80 mètre, lorsqu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à mètres 3 mètres.
- les sas d'entrée ou dispositifs vitrés dont la profondeur est inférieure ou égale à 2 mètres.
- les isolations par l'extérieur des constructions existantes d'une profondeur inférieure ou égale à 0,20 mètres. Lorsque la construction est implantée en limite d'emprise publique, les isolations par l'extérieur peuvent être autorisées en saillie sur le domaine public dans les mêmes conditions, sous réserve de ne pas avoir pour effet de réduire à moins de 3,50 mètres la largeur des emprises publiques. Toutefois, l'épaisseur de débord peut être limitée si la saillie est susceptible de créer une gêne pour la circulation des piétons ou des véhicules.

Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont mesurées par rapport à la façade des constructions. Par ailleurs, ne sont pas pris en compte :

- les éléments architecturaux et ouvrages en saillies lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ou 1 mètre pour les balcons ;
- les sas d'entrée ou dispositifs vitrés dont la profondeur est inférieure ou égale de 2 mètres ;
- les isolations par l'extérieur des constructions existantes, d'une profondeur inférieure ou égale à 0,20 mètre.

Article 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle commune à toutes les zones.

Article 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle commune à toutes les zones.

Article 10 – hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée par le document graphique N°2. Elle est exprimée, selon le cas, en nombre de niveaux ou en mètres et se mesure à partir du sol naturel avant terrassement.

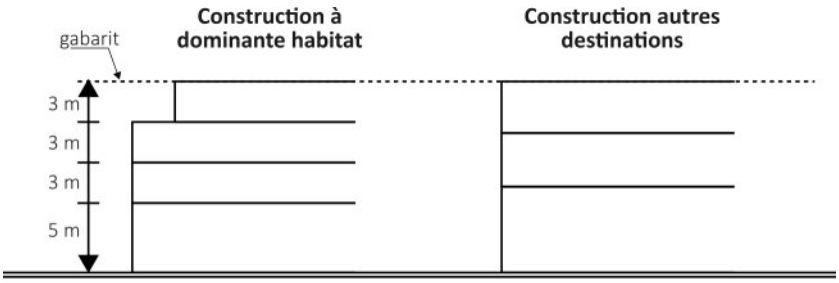
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles relatives à la hauteur maximale des constructions s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, y compris lorsque ces éléments servent à déterminer les distances de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies ou de retrait par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la hauteur maximale des constructions est exprimée en nombre de niveaux :

- pour les constructions à usage dominant d'habitation, le premier niveau correspond au rez-de-chaussée d'un bâtiment et à une hauteur maximale de 5 mètres. Pour les autres niveaux, il est compté une hauteur de 3 mètres par niveaux. En cas de comble, la hauteur du dernier niveau au faîtage peut aller jusqu'à 5 mètres ;
- pour les autres destinations de constructions, la hauteur du bâtiment doit s'inscrire dans le gabarit d'une construction à usage d'habitation, sans obligation de respecter les hauteurs par niveaux ;

  Exemple : le document graphique n°2 indique 4 niveaux :

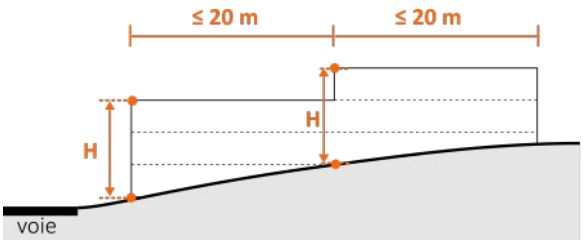


- un comble aménageable compte dans le nombre de niveaux autorisés, un duplex compte pour deux niveaux ;
- un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction émergeant de plus de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, la hauteur étant mesurée entre le terrain naturel et le plancher du niveau immédiatement supérieur.
- Lorsqu'une construction est édifiée sur une structure élevée (pilotis, etc.), en partie ou en totalité, et dès lors que la partie de la construction concernée émerge de plus de 1,50m du terrain, l'espace entre le plancher de la construction et le terrain est considéré comme bâti pour le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Lorsque la hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, elle s'entend au faîtage ou à l'acrotère, sauf disposition contraire.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain en pente ou située le long d'une voie en pente, la hauteur de la construction est mesurée selon les modalités suivantes :

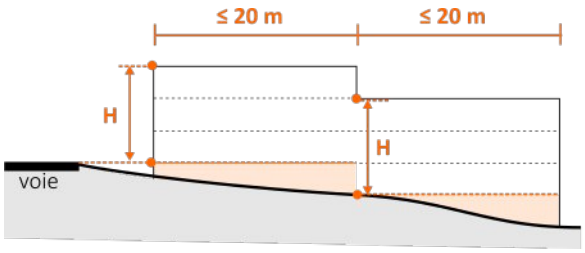
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain en pente montante par rapport à la voie, la hauteur à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'emprise publique ou la voie. La hauteur autorisée est ensuite calculée par séquence de 20 mètres comme illustré ci-après.



H = hauteur maximale autorisée par le document graphique N°2 ou le règlement de zone. (pour l'illustration H = 3 niveaux)

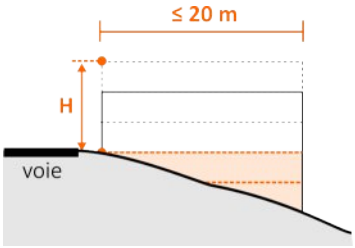
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain en pente descendante par rapport à la voie, la hauteur à prendre en compte est celle apparente depuis l'emprise publique ou la voie, pris à la limite de l'emprise publique ou de la voie, perpendiculairement à la construction. La hauteur autorisée est ensuite calculée par séquence de 20 mètres, comme illustré ci-après (figure 1). La différence de niveau entre le côté haut et le côté bas de chaque section de 20 mètres ne peut excéder 1 niveau. En outre, si la pente topographique moyenne du terrain naturel, calculée entre les côtés hauts et bas de la construction, excède 30% ou 17 degrés, la différence de niveau entre le côté haut et le côté bas peut être portée à 2 niveaux, à condition que la hauteur maximale de la construction mesurée au côté haut de la construction soit réduite d'un niveau, et pour une unique séquence de 20 mètres depuis l'emprise publique ou la voie, comme illustré ci-après (figure 2).

Figure 1



H = hauteur maximale autorisée par le document graphique N°2 ou le règlement de zone. (pour l'illustration H = 3 niveaux)

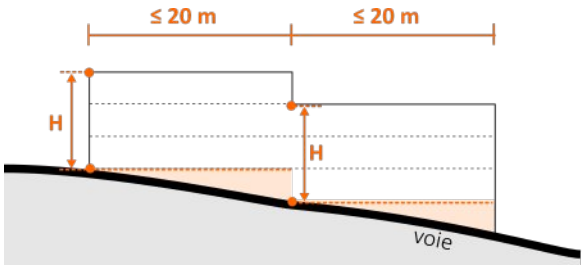
Figure 2



H = hauteur maximale autorisée par le document graphique N°2 ou le règlement de zone. (pour l'illustration H = 3 niveaux)

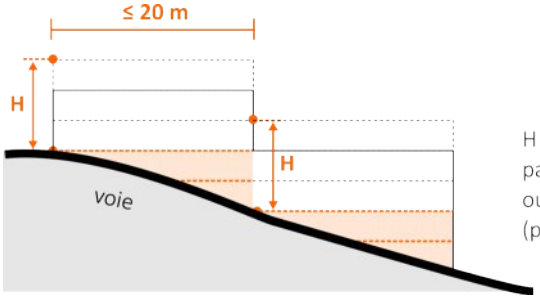
- Lorsque la construction est édifiée le long d'une voie en pente, la hauteur à prendre en compte est celle apparente depuis l'emprise publique ou la voie. Le point de référence est pris à la limite de l'emprise publique ou de la voie, perpendiculairement à la construction, au point le plus élevé. Le point de référence s'applique par séquence de 20 mètres comme illustré ci-après (figure 1 bis). La différence de niveau entre le côté haut et le côté bas de chaque section de 20 mètres ne peut excéder 1 niveau. En outre, si la pente topographique moyenne du terrain naturel, calculée entre les côtés hauts et bas de la construction, excède 30% ou 17 degrés, la différence de niveau entre le côté haut et le côté bas peut être portée à 2 niveaux, à condition que la hauteur maximale de la construction mesurée au côté haut de la construction soit réduite d'un niveau (figure 2 bis).

Figure 1 bis



H = hauteur maximale autorisée par le document graphique N°2 ou le règlement de zone. (pour l'illustration H = 3 niveaux)

Figure 2 bis



H = hauteur maximale autorisée par le document graphique N°2 ou le règlement de zone. (pour l'illustration H = 3 niveaux)

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain en pente bordé par plusieurs voies, les dispositions ci-dessus s'appliquent :
  - par référence à l'emprise publique ou la voie en fonction de laquelle la construction est implantée en application de l'article 6 de la zone, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies non contiguës ;
  - par référence à l'une ou l'autre des voies bordant le terrain lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies.

Article 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien en maîtriser l'intégration paysagère.

Traitement des façades

Toutes les façades d'une construction vues depuis l'espace public, doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale. Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres…) est interdit.

Locaux et dispositifs techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs.

Dans la mesure du possible les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés, doivent être réalisés de façon à réduire leur impact visuel.

Les équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées, en retrait des façades et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

L'implantation des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs supports doit répondre à un souci d'intégration paysagère afin d'en réduire la perception visuelle et les faire entrer, autant que possible, en harmonie dans le paysage.

Les terrasses surélevées et les terrasses aménagées en toiture

L'édification de terrasses survélevées ou l'aménagement de terrasses sur des toitures existantes constitue un projet artchitectural qui doit conforter la qualité de la construction existante.

À ce titre, chaque élément doit être traité avec soin dans un souci de cohérence d'ensemble (matériaux, disosition, gabarit, etc.). En cas de pare-vues, ils devront être intégrés au projet et concourir à la qualité de l'ensemble.

Le projet doit également rechercher à limiter son impact, notamment en matière d'intimité pour préserver la qualité d'habiter dans les jardins.

Ainsi, la profondeur des terrasses surélevées et des terrasses aménagées en toiture est limitée à 3,50 m depuis la façade de la construction principale.

Des éléments végétaux sous forme de bacs plantés ou de plantes grimpantes peuvent contribuer à la bonne intégration de la terrasse dans son environnement (et favoriser l'intimité).

Les clôtures pour les zones urbaines ou à urbaniser

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Pour l'aspect de la clôture ou le choix des matériaux, on peut utilement se référer au cahier de recommandations annexé au PLU.

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble :

- le bord haut de la clôture est de préférence horizontal ;
- les clôtures doivent être à redans en cas de voirie en pente ;
- les murets en agglomérés doivent être enduits sur les faces extérieures à la parcelle ;
- une attention particulière sera apportée à l'harmonie du raccordement des clôtures sur voies et sur limites séparatives.

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur qu'en choix de matériaux.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Pour les nouvelles clôtures sont interdits :

- les plaques préfabriquées de béton lisse ou similaire, sauf lorsqu'il s'agit d'une seule rangée en soubassement (hauteur maximale de 0,50 mètres) ;
- les murs en agglomérés non enduits ou en faïence;
- en bordure de l'espace public, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Pour les parcelles situées dans ou à proximité de la trame verte et bleue ou de l'armature verte urbaine, les clôtures, intègrent des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Des règles différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour des parcelles d'angle, afin de respecter un espace d'intimité ;
- pour des parcelles présentant une topographie particulière : dans ce cas, un talutage permettant de mieux intégrer les différences de niveau peut être demandé
- pour des opérations de taille importante à l'échelle d'un îlot ou d'une partie d'îlot, sous réserve de l'existence d'un plan de composition d'ensemble ;
- dans le cas d'un terrain surélevé par rapport au terrain limitrophe, les hauteurs maximales fixées dans chaque zone peuvent être augmentées de manière à respecter la hauteur règlementaire de sécurité

(à minima la hauteur d'un garde-corps) au-dessus du niveau du terrain concerné ;

- dans le cadre de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture existante présentant un intérêt patrimonial, l'aspect et la hauteur doivent s'inspirer de l'existant.

Cités castor

En outre, dans les cités castor délimitées sur le document graphique N°2, il est fait application des dispositions suivantes :

Toiture

La modification des pentes ou des matériaux de toiture des volumes principaux des constructions est interdite.

Ouvertures

- les nouvelles ouvertures devront conserver l'équilibre de la composition de façade ;
- les bandeaux, encadrements et autres éléments d'ornementation communs à l'ensemble des maisons de la cité castor devront être conservés au maximum.

Isolation thermique par l'extérieur

Les isolations thermiques par l'extérieur sont autorisées à condition :

- de conserver les éléments d'ornementation des façades, notamment les parements en pierres ;
- de rechercher le maintien ou la restitution des détails de composition de la façade (bandeaux, encadrements, casquette, auvent, garde-corps…) pour conserver un aspect homogène avec les autres maisons de la cité.
- les finitions seront en enduit. Toutefois, les bardages métalliques ou en bois peuvent être autorisés à la condition de présenter un rythme vertical.

Clôtures

Les murets de clôture et les piles seront à conserver. Le maintien et la conservation des portails et portillons d'origine devra être recherchée.

Les murets pourront être surmontés de dispositifs ajourés de taille réduite.

Les clôtures devront respecter les hauteurs des clôtures initiales.

Article 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité urbaine par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation ;
- l'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie.

Les aires de stationnement en plein air doivent comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller de la place de stationnement à la construction ou à l'installation en toute sécurité. Au-delà de 1000 m^2 elles doivent être fractionnées en plusieurs unités à l'aide de dispositifs végétaux.

Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers…) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement

(entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celles-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation. Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être demandé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Par tranche de 50 places de stationnement, la réalisation d'une place réservée aux personnes à mobilité réduite est obligatoire (3,30 x 5 mètres).

Toute construction neuve supprimant un stationnement entraîne l'obligation de recréer un nombre de places équivalent. Toutefois, cette obligation ne s'applique pas en cas de transformation en surface de plancher d'un garage présentant une surface inférieure ou égale à 15 m².

Pour les commerces, les surfaces de réserves sont assimilées à celles des entrepôts. L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Pour les opérations intégrant plusieurs cellules commerciales présentant un lien fonctionnel (entrée commune, mail…), le calcul du nombre de places de stationnement requis s'effectue sur la surface de plancher globale du projet hors espaces de circulation.

Pour les commerces, les entrepôts et les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat des aires de livraison doivent être organisées et/ou aménagées sur la base de 13 x 2,50 mètres par place.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement requis, toute création de surface de plancher, les extensions, les démolitions avec reconstruction, sont assimilées à de la construction neuve.

Pour les modifications sans création de surfaces de plancher d'un immeuble existant (réhabilitation, changement de destination à l'exception de la création de logement), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

Toutefois, en ce qui concerne les changements de destinations ayant pour effet la création de logements, il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire lorsque le changement de destination concerne d'anciens bureaux ou des commerces situés hors secteur de commerce protégé.

Modalités d'application

- la surface d'une place de stationnement automobile se calcule en fonction de l'organisation de l'aire de stationnement sur la base des normes en vigueur ;
- la surface d'une place de stationnement pour cycle s'effectue sur la base de 1,8 m² ;
- le calcul du nombre de places exigible est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0,5 ;
- les locaux accueillant des stationnements pour cycles doivent être facilement accessibles depuis l'espace public (entrée à niveau en évitant les marches à franchir...) ; Ils doivent être équipés de dispositifs électriques permettant de recharger les batteries des vélos électriques ;
- chaque place de stationnement pour cycles doit être équipé d'un dispositif d'accroche sécurisé ;
- dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement ;
- lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ;
- lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les obligations en matières de réalisation d'aires de stationnement peuvent être réduites au regard de contraintes techniques, urbanistiques ou architecturales, notamment dans les secteurs soumis au risque submersion marine identifié sur le document graphique N°3.

Article 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles relatives aux espaces libres, aires de jeux et plantations s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Article 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle commune à toutes les zones.

Article 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction neuve supérieure à 1500 m² de surface de plancher doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau et un dispositif de production d'énergie renouvelable (ENR) dont la part dans le bilan énergétique devra respecter les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, la part d'ENR devra couvrir au minimum 15% du bilan énergétique (CEp), quelle que soit l'ENR.
  - pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, la part d'ENR devra couvrir au minimum :
  - 15% du bilan énergétique (CEp) en cas de recours à une ENR thermique ;
  - 25% du bilan énergétique (CEp) en cas de recours à une ENR électrique.
- pour les constructions à usage de bureau, d'administration ou d'enseignement, la part d'ENR devra couvrir au minimum :
  - 10% du bilan énergétique (CEp) en cas de recours à une ENR thermique ;
  - 20% du bilan énergétique (CEp) en cas de recours à une ENR électrique.
- pour toutes les autres constructions la part d'ENR devra couvrir au minimum 10% du bilan énergétique (CEp) quelle que soit l'ENR.

LEXIQUE

ACCÈS

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche…

ACROTÈRE

L'acrotère est un élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie.

AFFOUILLEMENT

Modification du niveau du sol par déblai.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle est implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

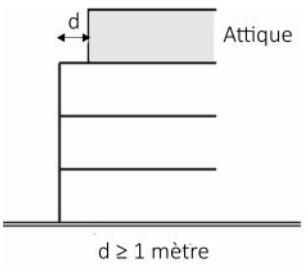
Peuvent être considérées comme des annexes les garages, locaux de stockage des déchets, locaux à vélos, abris de jardin, piscines…

ARTISANAT

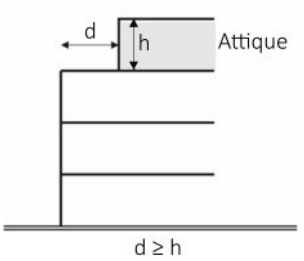
Voir destination (des constructions).

ATTIQUE

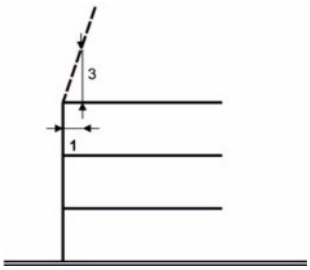
Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 mètre des façades donnant sur les emprises publiques et les voies. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



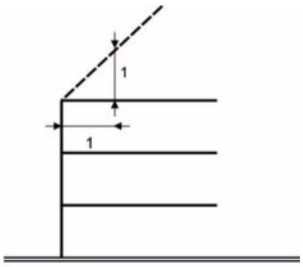
En zone UC, dans le cas d'une construction dont la façade est à une distance inférieure ou égale à 5 m de l'axe de la voie ou de l'emprise publique, la distance de retrait de l'attique doit être supérieure ou égale à sa hauteur.



Un comble peut être assimilé à un attique si la pente de la toiture s'inscrit dans le gabarit ci-après :



En zone UC, dans le cas d'une construction dont la façade est à une distance inférieure ou égale à 5 mètres de l'axe de l'emprise publique ou de la voie, un comble peut être assimilé à un attique si la pente de la toiture s'inscrit dans le gabarit ci-après :



BALCON

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ

La bande de constructibilité est définie en fonction de la distance par rapport aux emprises publiques et aux voies, publiques ou privées, existantes ou créées dans le cadre d'un projet. En cas d'emplacement réservé portant sur la création ou la

modification d'une emprise publique ou d'une voie, les bandes de constructibilité s'apprécient à compter de la limite d'emprise de l'emplacement réservé.

Le règlement prévoit deux bandes de constructibilité :

- la bande de constructibilité principale qui est constituée par les portions de terrain bordant les emprises publiques et les voies existantes ou à créer sur une profondeur de 17 mètres ;
- la bande de constructibilité secondaire qui est constituée par les terrains ou portions de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction close et couverte.

BUREAUX

Voir destination (des constructions).

CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination désigne la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

CLÔTURES

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites.

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les emprises publiques ou les voies.

Dans le cas particulier de terrains en surplomb d'emprises publiques ou de voies et nécessitant un mur de soutènement, ce dernier n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture.

COMMERCES

Voir destination (des constructions).

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Sauf dispositions particulières, les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul ou de retrait prévues par le règlement.

CONSTRUCTION ENTERRÉE

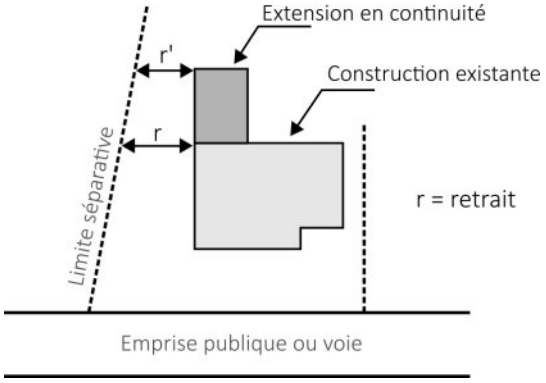
Une construction est considérée comme enterrée lorsque les parties de construction n'excèdent pas 0,60 mètres au-dessus ni du terrain naturel, ni du terrain après travaux.

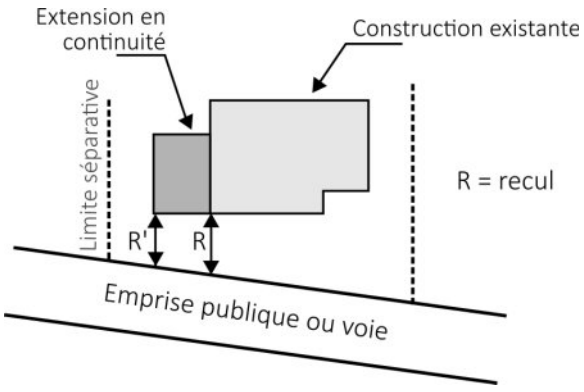
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Voir destination (des constructions).

CONTINUITÉ (EXTENSION EN)

Une extension de construction est considérée en continuité lorsqu'elle se situe dans le prolongement de la construction, tel qu'illustré ci-après :





CORNICHE

Moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

DÉBIT DE FUITE

Débit maximum admis à la sortie d'un ouvrage de stockage (bassin de retenue) ou de transit des eaux pluviales.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Conformément à l'article 12 du décret du 31 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, la liste des destinations des constructions est issue de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, qui demeure applicable aux PLU approuvés avant l'entrée en vigueur du décret.

- La destination de construction **habitation** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou au logement occasionnel des ménages. Elle recouvre notamment les maisons individuelles et immeubles collectifs, les logements de gardien, logements de fonction et enfin les résidences, à l'exception de celles relevant de la catégorie hébergement hôtelier.

- La destination de construction **hébergement hôtelier** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (hôtels, résidences de tourisme...), ainsi que les résidences services (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...) comportant des services hôteliers ou para-hôteliers.

- La destination de construction **bureau** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- La destination de construction **commerce** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de bien directe à une clientèle.

  Elle ne comprend pas les activités de commerces de gros (constructions destinées à la vente entre professionnels), qui relèvent de la destination artisanat.

- La destination de construction **artisanat** recouvre des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier, y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP ou de commerces de gros.

- La destination de construction **industrie** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire et à l'activité industrielle du secteur secondaire.

- La destination de construction **exploitation agricole ou forestière** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou d'exploitation forestière. Il s'agit notamment des constructions destinées à l'exploitation, au stockage du matériel ou des récoltes, au logement des animaux...

- La destination de construction **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, incluant les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. Une surface destinée au stockage de marchandise supérieure à 10 % de la surface de plancher totale d'une opération mixte peut être considérée comme entrepôt.

- La destination **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** recouvre les bureaux, locaux techniques et industriels, bureaux des administrations publiques et assimilés, les installations et aménagements liés aux différents réseaux, les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif, les équipements sportifs d'intérêt collectif destinés à une activité sportive (stade, gymnase, piscine ouverte au public...) ainsi que les équipements destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux d'un culte, salle polyvalente, maison de quartier, aire d'accueil des gens du voyage...).

DISPOSITIF DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

Production d'énergie issue d'une ressource renouvelable installée in situ : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur, géothermie, éolienne… (liste indicative), qu'elle soit exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité. Un contrat d'approvisionnement en

gaz, fioul ou électricité avec garanties d'origine n'est pas considéré comme production d'énergie renouvelable sur site. Voir aussi énergie renouvelable.

DISPOSITIFS TECHNIQUES

Les dispositifs, locaux ou équipements techniques désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment : chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme...

ELÉMENTS ARCHITECTURAUX

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

ELÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL (EIP)

Eléments naturels ou bâtis identifiés par le PLU afin d'en assurer la protection.

Ils visent notamment à préserver le réseau bocager et des boisements spécifiques, ou des constructions dont les qualités justifient la protection ou l'édiction de prescriptions particulières. Les dispositions afférentes à ces éléments d'intérêt patrimonial sont précisées dans le règlement.

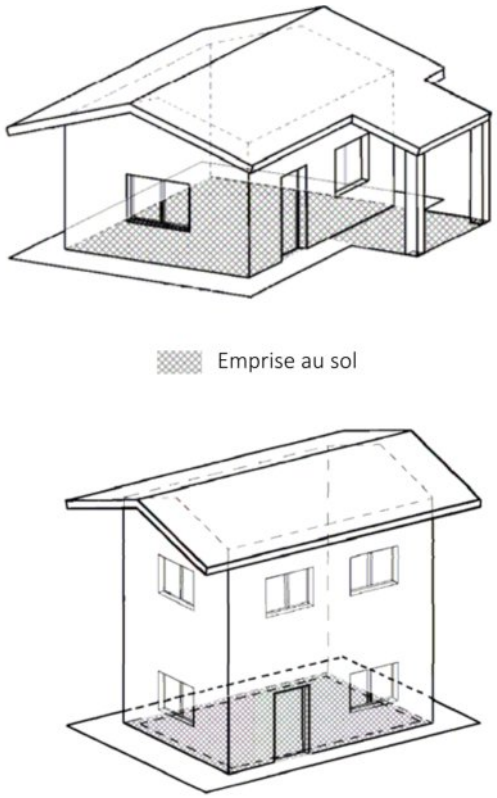
EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER)

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts.

Les bénéficiaires et les destinations des emplacements réservés sont précisés sur le document graphique N°1.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, marquises, corniches et débords de toiture, sans encorbellement, ni poteaux de soutien. Une rampe d'accès constitue de l'emprise au sol, mais pas une terrasse de plain-pied, ni celles qui ne présentent pas une surélévation significative par rapport au terrain naturel.



EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises publiques désignent tous les espaces publics ne pouvant être qualifiés de voies. Il peut s'agir notamment de places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics.

ENCORBELLEMENT

Ouvrage en porte à faux et en surplomb par rapport aux façades des étages inférieurs : loggias, corniches, balcons…sont des éléments d'encorbellement.

ENERGIE RENOUVELABLE

Énergie issue d'une ressource renouvelable qui se régénère en permanence et rapidement tel que le soleil (solaire), l'eau (hydraulique), l'air (éolien), la terre (géothermique) et la biomasse (bois et déchets), qu'elle soit exploitée sous forme de chaleur (thermique) ou d'électricité. Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (production à base de plus de 50% d'énergie renouvelable et/ou de récupération ENRR) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable à l'inverse d'un contrat d'approvisionnement en électricité, gaz ou fioul à garanties d'origine.

Une énergie renouvelable dite thermique (ENR thermique) est issue de l'exploitation d'une ressource renouvelable ou de récupération et restituée majoritairement sous forme de chaleur à boucle d'eau (biomasse, géothermie, solaire thermique, chaleur fatale, raccordement à un réseau de chaleur à plus de 50% d'ENRR, etc.). Les pompes à chaleur nécessitant une source d'énergie primaire électrique sont à considérer au titre du PLU comme ENR électrique.

Une énergie renouvelable dite électrique (ENR électrique) est issue de l'exploitation d'une ressource renouvelable ou de récupération et restituée majoritairement sous forme d'électricité (solaire photovoltaïque, éolien, hydraulique…) Les pompes à chaleur nécessitant une source d'énergie primaire électrique sont à considérer au titre du PLU comme ENR électrique.

La part d'énergie renouvelable sera justifiée et calculée à partir des données issues des calculs réglementaires thermiques (RT) ou environnementale (RE) à l'avenir. En RT 2012, la part ENR (%) sera déterminée grâce au coefficient AEPENR par rapport au CEP (consommation conventionnelle d'énergie primaire). L'attestation de raccordement au réseau de chaleur vertueux > 50% est également suffisante.de chaleur vertueux.

ENTREPÔT

Voir destination (des constructions).

EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Voir dispositifs techniques.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Les espaces boisés classés désignent les espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Il interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, en application de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre sont des espaces non bâtis, ni en surface, ni en sous-sol, permettant notamment la libre infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux) participant à l'équipement urbain ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile.

En outre, les terrasses végétalisées, les toitures végétalisées, les jardins en toiture d'un ouvrage enterré, les cheminements piétons non imperméabilisés, peuvent être assimilés à des espaces libres.

ESPACE VÉGÉTALISÉ

Voir toiture végétalisée.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC SENSIBLE

Le caractère d'établissement recevant du public (ERP) sensible ne relève pas d'une catégorie définie juridiquement. Le caractère sensible s'apprécie au par cas en fonction de l'ERP, de la population accueillie et du risque auquel elle est exposée. Il s'agit généralement d'établissement dont les occupants sont difficilement évacuables dans un temps restreint vers des lieux de confinement identifiés, compte tenu de l'effectif, des grandes dimensions, de la configuration de l'établissement (établissements accueillant spécifiquement des personnes à mobilité réduite du type maisons de retraite, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes…) ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise (casernes de pompiers et de gendarmerie, police, mairie, et plus généralement tout équipement qui sera impliqué dans la gestion d'une crise en lien avec un sinistre survenu sur l'établissement.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Voir destination (des constructions).

EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par remblai.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement d'une construction existante, légalement édifiée, et présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut s'effectuer dans un plan horizontal ou vertical (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAÎTAGE

Ligne supérieure d'une toiture quel qu'en soit son type (deux pentes, monopente, cintrée, biseau, etc).

HABITATION

Voir destination (des constructions).

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIR

Les habitations légères de loisirs correspondent à des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui peut excéder 40 m².

HAUTEUR

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.

HÉBERGEMENT HÔTELIER

Voir destination (des constructions).

INDUSTRIE

Voir destination (des constructions).

INONDATION

Il y a inondation lorsque les eaux envahissent des zones habituellement hors d'eau en période normale. Ce phénomène se produit notamment lorsque les eaux sortent de leur lit mineur, débordent d'un réseau d'assainissement souterrain ou d'un fossé, ou en cas de ruissellement excessif.

ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

L'isolation thermique des murs par l'extérieur (ITE) consiste à poser un matériau isolant du côté extérieur du mur.

LIMITES SÉPARATIVES

La limite séparative est constituée par la limite du terrain avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

LOGEMENTS À COÛTS ABORDABLES

Les logements à coûts abordables sont constitués par des logements ordinaires, hors hébergement en résidence service (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs…) comportant des locaux ou services communs.

Définis par délibération du Conseil de Communauté du 14 décembre 2007, ils sont composés de logements locatifs conventionnés et de logements en accession :

- les logements locatifs sociaux sont ceux qui bénéficient d'un financement public de type PLUS, PLAI et PLS ou d'un conventionnement privé de type ANAH, avec ou sans travaux ;
- les logements en accession à coûts abordables sont destinés à des ménages aux revenus modestes et intermédiaires dont les ressources équivalent au maximum à 140 % du plafond de ressources des ménages éligibles au prêt social location accession (PSLA) et acquéreurs en tant que futurs occupants, en primo ou secundo accédant. Ils peuvent comporter une proportion de logements destinés à des logements de type PSLA voire de l'accession sociale aidée (subvention de la collectivité). La collectivité a fixé en 2008, après concertation avec les professionnels de l'immobilier, les critères des logements à coûts abordables en général, et les conditions d'éligibilité au versement, le cas échéant, de l'aide à l'accession sociale en particnulier.
- les logements autorisés en bail réel solidaire (BRS) portés par un office foncier solidaire.

Chaque année, une ou plusieurs nouvelles

délibérations confirment la possibilité de faire de l'accession sociale hors PSLA et actualisent si nécessaire ces critères, après concertation avec les professionnels de l'habitat.

LOCAUX TECHNIQUES

Voir dispositifs techniques.

MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

La mutualisation des places de stationnement renvoie à l'idée qu'une même place peut répondre à des besoins différents. Par exemple le stationnement pour les commerces dans la journée peut servir au stationnement des résidents la nuit.

OPÉRATION DE LOGEMENTS

Constitue une opération au sens de cette disposition, le projet ou programme d'un ou plusieurs bâtiments réalisés en une ou plusieurs tranches. Dans le cas d'une opération d'ensemble du type lotissement, zone d'aménagement concerté (ZAC)…, la proportion de logements à coûts abordables s'apprécie globalement à l'échelle d'un projet. Il est précisé que l'hébergement en résidence service (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs…) comportant des locaux ou services communs ne constitue pas du logement pour l'application de ces règles d'urbanisme.

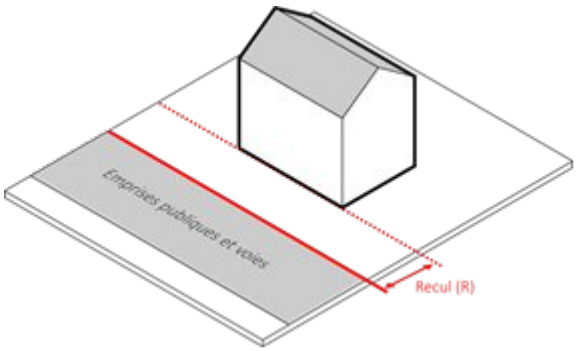
RANG (DE CONSTRUCTION)

Les constructions de premier rang correspondent aux constructions les plus en avant sur la voie. Le premier rang constitue le front bâti le plus proche de la voie.

Les constructions de second rang correspondent aux constructions situées à l'arrière des constructions de premier rang.

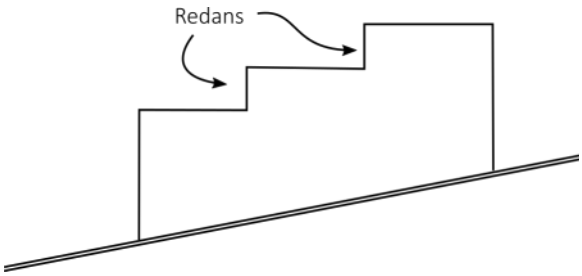
RECUL

Le recul (R) correspond à la distance séparant la construction d'une emprise publique ou d'une voie existante ou à créer. Le recul est mesuré horizontalement et perpendiculairement à l'emprise publique ou à la voie à compter du point de la construction qui en est le plus proche.



REDANS OU REDENT

Décrochements venant briser la continuité d'un profil, un mur construit par redents est un mur qui présente des décrochements de son sommet pour pouvoir épouser le profil d'un terrain en pente.



RÉHABILITATION

La réhabilitation inclut toutes les opérations de réparation, restauration ou réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

REMBLAIEMENT

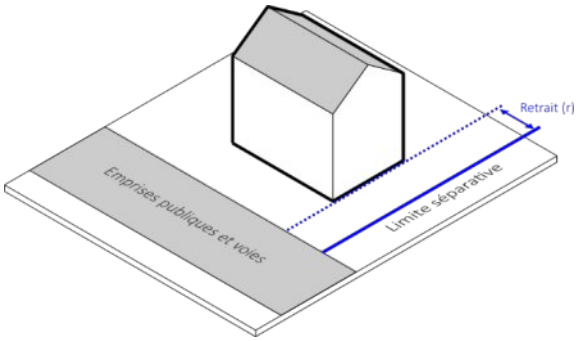
Apporter des terres pour combler un creux ou pour exhausser un terrain.

RÉSEAU UNITAIRE

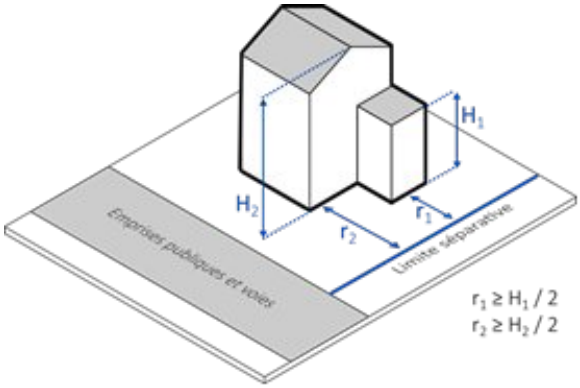
Réseau de canalisations (égouts) qui collecte les eaux usées et les eaux pluviales.

RETRAIT

Le retrait (r) correspond à la distance séparant la construction de la limite séparative du terrain. Le retrait est mesuré horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.



Lorsque le retrait est déterminé en fonction de la hauteur de la construction, chaque partie de la construction doit respecter selon son implantation, les règles relatives à sa situation, tel qu'illustré dans l'exemple ci-après où le retrait (r) doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction (r≥H/2).



SAILLIE

Elément, corps d'ouvrage, qui dépasse du plan de référence ou du nu d'une façade : les balcons, corniches, pilastres…

SÉQUENCE URBAINE

Ensemble bâti constitué de plusieurs constructions, ordonnées de manière régulière ou non, situées du même côté d'une emprise publique ou d'une voie et formant une unité visuelle, paysagère ou urbaine.

SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

SURFACE DE PLANCHER

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

intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE IMPERMÉABLE DU PROJET

La surface imperméable du projet correspond à l'emprise au sol des constructions du projet, ainsi qu'aux terrasses imperméabilisées de plain pied, aux cheminements piétons imperméabilisés, et aux espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile aménagés par le projet.

Dans le cas d'une surélévation et pour le calcul de la surface imperméable du projet, l'emprise de la surélévation est assimilée à une emprise au sol créée.

TERRAIN

Un terrain ou une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation publique ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

TERRAIN FAMILIAUX LOCATIFS

Terrain équipé et aménagé par une personne publique destiné à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il comprend généralement un habitat mobile (une ou plusieurs caravanes) et des constructions d'appoint.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouilement exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

TERRASSE SURÉLEVÉE

Une terrasse est considérée comme surélevée au sens du règlement lorsque celle-ci émerge, partiellement ou en totalité, à plus de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.

TERRASSE VÉGÉTALISÉE

Voir toiture végétalisée.

TOITURE TERRASSE

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

TOITURE TRADITIONNELLE

Toiture à deux pentes proches des 45°.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé, ou terrasse végétalisée ou espace végétalisé situé au-dessus d'une construction enterrée pouvant comprendre accessoirement des allées non imperméabilisées (en gravillons, stabilisé ou en dalles de type « evergreen » …).

La toiture végétalisée présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

Les toitures, terrasses ou espaces végétalisés sont généralement constituées des éléments suivants :

- la structure portante : en bois, béton, acier et dont la pente ne peut dépasser 35° ;
- la membrane d'étanchéité : elle doit être résistante à la compression et aux racines ;
- la couche de drainage : elle est composée d'une membrane de drainage de polyéthylène gaufré d'environ 10 mm de hauteur ;
- la couche de filtration : elle est composée d'un filtre géotextile non-tissé (qui retient le substrat et laisse l'eau s'égoutter sans obstruer la couche de drainage) et d'un second géotextile polyéthylène tissé cette fois traité anti-racine (qui bloque les racines) ;
- le substrat de croissance : il doit être léger et résistant à la compaction pour favoriser la survie des vers de terre, il a une épaisseur d'environ 15 cm selon les types de plantations envisagés.
- la couche de terre végétale : elle peut être soit de type terre végétale pour un aspect prairie ou un mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée pour des plantes plus rustiques.

UNITÉ FONCIÈRE

Voir terrain.

VOIE

La voie s'entend comme l'espace public ou privé ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des personnes et des véhicules (voies piétonnes, voies pour cycles, routes, chemins, voies en impasse...) ainsi que les espaces qui les accompagnent (stationnement, espaces végétalisés paysagers, fossés et noues).

ZONE HUMIDE

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (article L.211-1 du code de l'environnement).

3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation – chapitre 4, titre III)

La zone UC couvre des secteurs de l'agglomération dans lesquels une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements publics, bureaux…) existe ou est souhaitée. Elle se caractérise par sa proximité aux réseaux structurants de voirie, de transport en commun, de chaleur. Dans cette zone, la notion de ville des courtes distances prend le plus clairement son sens : les services urbains y sont divers et facilement accessibles soit par les modes de déplacement actif, soit par le réseau de transport en commun.

Dans cette zone urbaine centrale, Brest métropole privilégie les formes urbaines denses.

La zone UC correspond au périmètre à l'intérieur duquel les conditions de desserte en transports en commun permettent de réduire les obligations demandées en matière de stationnement.

Article UC 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage de commerces et services assimilés, mentionnés à l'annexe A du chapitre 7 du règlement, situés dans les secteurs de commerces et services assimilés interdits délimités sur le document graphique N°3 ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux commerces et services assimilés, à condition de respecter les surfaces définies dans l'annexe B du chapitre 7 du règlement. Dans les pôles commerciaux de périphérie du Froutven et de Kergaradec–Hermitage délimités sur le document graphique N°3, les commerces et services assimilés doivent également respecter les natures d'activités figurant dans l'annexe A du chapitre 7 du règlement ;
- les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants ;
- les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux à condition d'être liés à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville délimités sur le document graphique N°1, les opérations de logements de 20 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements à coûts abordables ;
- en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville délimités sur le document graphique N°1 :
  - les opérations de logements comprenant de 20 à 35 logements doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux et/ou relevant du régime du bail réel solidaire ;
  - les opérations de logements de plus de 35 logements doivent comprendre 50% de logements à coûts abordables, avec un minimum de 25% de logements locatifs sociaux complété par des logements en accession à coûts abordable et/ou relevant du régime du bail réel solidaire. Sur la commune de la Relecq-Kerhuon, la part minimale de logements locatifs sociaux est portée à 30%.

- les constructions et les ensembles ordonnancés identifiés sur le document graphique N°2, doivent conserver une unité de structure et de composition architecturale, notamment dans la volumétrie et la composition des façades vues depuis l'espace public. Ces règles concernent les ensembles ordonnancés anciens dont le croquis ci-contre donne un aperçu.

Article UC 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2.

En l'absence de dispositions particulières sur le document graphique N°2, les règles d'implantation sont différentes selon que les constructions à édifier se situent dans une séquence urbaine ou non.

- A l'intérieur d'une séquence urbaine, les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite des emprises publiques et des voies ;
  - soit en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté des emprises publiques et des voies de la séquence urbaine. Si les constructions ont un recul uniforme, la nouvelle construction doit être implantée en respectant le recul constaté ; si les constructions ont des reculs différents, la nouvelle construction doit être implantée entre la construction la plus proche et la construction la plus éloignée des emprises publiques et des voies.
- En dehors d'une séquence urbaine, les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Si deux emprises publiques ou voies bordent une parcelle sur des limites non contigües, les reculs ne s'appliquent qu'à l'une des emprises publiques ou voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

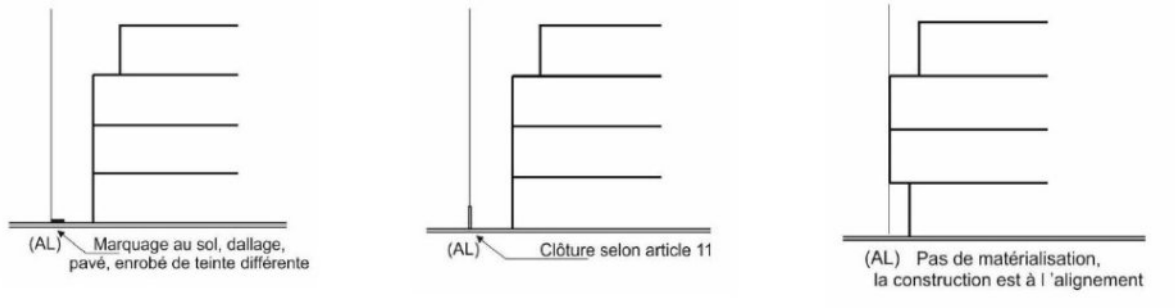
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour la préservation d'une fenêtre visuelle identifiée sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales,

ou en présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;

- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Lorsque les constructions sont implantées en recul des emprises publiques et des voies, la limite entre le terrain d'implantation de la construction et les emprises publiques et les voies doit être matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement au sol.

A titre d'exemple :



Les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies ne s'appliquent pas aux constructions implantées en second rang en arrière des constructions existantes.

Article UC 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait compris entre 2 et 5 mètres de la limite séparative.

Pour les autres destinations de constructions, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont différentes selon que les constructions se situent en bande de constructibilité principale ou secondaire.

- en bande de constructibilité principale les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative ;
  - soit avec un retrait supérieur ou égal à 2 mètres de la limite séparative.
- en bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative ;
  - soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction. Toutefois, si la configuration du terrain d'assiette est irrégulière ou atypique, la construction peut être implantée avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans les deux bandes de constructibilité, et pour toutes les constructions, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour la préservation d'une fenêtre visuelle identifiée sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;

- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément d'intérêt paysager ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément d'intérêt paysager ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction implantée différemment des règles ci-dessus, peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant ou en continuité du bâtiment existant.

Article UC 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 10 – hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres destinations de construction, la hauteur maximale est fixée en nombre de niveaux. Le nombre maximal de niveaux autorisé est différent selon que les constructions se situent en bande de constructibilité principale ou secondaire.

- Dans la bande de constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions est définie sur le document graphique N°2.

  Toutefois, si la distance de la façade de la construction par rapport à l'axe de l'emprise publique ou de la voie est inférieure à 5 mètres, la hauteur de la construction ne peut excéder 3 niveaux plus un niveau en attique ou en comble. Cette règle ne s'applique pas aux constructions implantées sur des unités foncières d'angles et comportant une façade implantée à plus de 5 mètres de l'axe de l'emprise publique ou de la voie.

  Si les constructions voisines ont une hauteur supérieure à celle indiquée sur le document graphique N°2, la nouvelle construction peut être alignée sur la hauteur des constructions existantes.

  Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent présenter au minimum 2 niveaux, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou en cas de dispositions contraires liées à une servitude d'utilité publique. L'extension d'une construction existante peut se faire sur un seul niveau. En l'absence de bande de constructibilité secondaire, les annexes sont autorisées sur un niveau et doivent être réalisées de manière à en minimiser l'impact visuel. En l'absence d'accès direct à la bande de constructibilité secondaire, les abris vélos peuvent également être autorisés sur un seul niveau, à condition de présenter un volume réduit et d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

- Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est de 3 niveaux.

  Toutefois, lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur de la partie de la construction implantée en limite séparative est réduite à 1 niveau. Un second niveau est autorisé dans la limite d'un tiers de la longueur de la partie de la limite séparative concernée inscrite en bande de constructibilité secondaire.

Dans le cas d'un projet portant sur la totalité d'un îlot, en l'absence de limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 3 niveaux, un niveau supplémentaire en attique ou en comble peut être autorisé sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux.

- Dans les deux bandes de constructibilité, l'extension des constructions ayant une hauteur différente de celles fixées ci-dessus, peut se faire en conservant la hauteur existante.

Article UC 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Travaux de restauration, réhabilitation, transformation

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Surélévations

Si la surélévation de l'immeuble est autorisée (étage ou attique) conformément aux dispositions de l'article 10, elle doit s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois l'état sanitaire de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée au regard de la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...) ;
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe sur le secteur où s'implante la construction ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades (modénatures, appareillages...) et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Transformation des rez-de-chaussée commerciaux

En cas de transformation de rez-de-chaussée commerciaux en logements, une modification de la façade peut être nécessaire pour faire correspondre la façade à la nouvelle destination du local. Cette modification aura pour objectif :

- d'adapter les percements afin de concilier intimité du logement, apport de lumière suffisant et ventilation ;
- de réécrire la façade en lien avec le reste de l'immeuble (style architectural, rythme et alignement des percements.), ou de l'adapter en gardant la trace de l'ouverture d'origine dans les cas où le commerce participe à la qualité de la composition générale de la façade.

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Dans le cas d'une construction nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement, pour proposer une architecture représentative de son temps.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

Volumétrie

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être étudiés au regard de ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie de toiture afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette urbaine environnante.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Les clôtures

Clôtures implantées en bordure des emprises publiques et des voies

Elles peuvent être constituées d'un muret éventuellement surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2 cm), et éventuellement accompagné d'une haie. La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. Lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré, le muret aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Clôtures implantées en limites séparatives

Les éléments végétaux doivent être favorisés sous forme de haies vives, doublées ou non d'un grillage de teinte sombre ou d'un dispositif ajouré noyé dans la haie. Dans ce cas, le grillage ou le dispositif ajouré peut s'appuyer sur un soubassement plein d'une hauteur maximale de 1 mètre en cas de maçonnerie enduite et de 0,50 mètre en cas de plaques de béton lisse préfabriquées.

Des dispositifs opaques (murs de pierres ou d'enduit, panneaux bois, …) sont autorisés, notamment pour assurer l'intimité au niveau des terrasses. Cependant, pour des raisons d'insertion paysagère, le linéaire de ces dispositifs peut être limité afin d'alterner clôtures rigides et végétation.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Article UC 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions et installations nouvelles, il doit être créé un minimum de places répondant aux besoins de stationnement induits tant pour les véhicules automobiles que pour les cycles.

Normes pour véhicules automobiles

Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base des ratios ci-après et des modalités d'application définies à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones.

Destination	Nombre de places requises
Habitation	- 1 place par logement ; - 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat lorsqu'ils sont situés dans les périmètres de 500 mètres autours des gares et des stations de transports publics guidés ou de transport collectif en site propre défini par l'orientation d'aménagement et de programmation relative aux transports et aux déplacement.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres ou logements.
Bureau	1,5 places pour 100 m² de surface de plancher
Commerce	- Commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² : aucune place n'est exigée ; - Commerces d'une surface de plancher strictement supérieure à 300 m² et inférieure à 1500 m² : 1,5 places pour 100 m² de surface de plancher ; - Commerces d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1500 m² : 2,5 places pour 100 m² de surface de plancher sans excéder 2,9 places pour 100 m². Le plafond est porté à 4,1 places pour 100 m² dans les pôles métropolitains de périphérie de Kergaradec (PMPK) et du Froutven (PMPF) délimités sur le document graphique N°3 ; - 1 aire de livraison hors voirie (13 m x 2,50m) avec des accès adaptés.
Entrepôt	1 place pour 180 m² de surface de plancher sans excéder 4,1 places pour 180 m².
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Il n'est demandé aucune place de stationnement :

- en cas de 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 de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret ;
- lors de la construction de logements financé par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAi) ;
- en cas de réhabilitation d'une construction existante ;
- en cas de changement de destination n'ayant pas pour effet la création de logement ;
- en cas de changement de destination ayant pour effet la création de logements, lorsque le changement de destination concerne d'anciens bureaux ou des commerces situés en dehors des secteurs de commerce protégé délimités sur le document graphique N°3.

Normes pour cycles

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Destination	Nombre de places requises
Habitation	1 emplacement pour les logements d'une surface inférieure ou égale à 60 m² de surface de plancher. 2 emplacements dans les autres cas.
Bureau	1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour cycles (avec les équipements associés) doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Le nombre de places dédiées aux cycles doit néanmoins représenter au moins 15% des places dédiées au stationnement des véhicules motorisés, porté à 25% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire en cas de réhabilitation et de changement de destination des constructions existantes, excepté en cas de création de logements collectifs ayant pour effet la création de plus de 5 logements. Dans ce cas il est fait application des dispositions applicables aux constructions neuves.

Article UC 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés. Ils doivent représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain. La moitié au moins des espaces libres requis doit être en pleine terre.

Le fractionnement des espaces libres est à éviter.

Les terrasses végétalisées, toitures végétalisées et espaces végétalisés peuvent être assimilés à des espaces libres non imperméabilisés.

Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- pour l'extension de construction existante sur un terrain d'une superficie inférieure à 200 m² ;
- pour l'extension ou la création de commerce.

Article UC 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

UC Capucins – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il est complété par un document graphique spécifique.

Article UC Capucins 1– occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Capucins 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Capucins 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

Article UC Capucins 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones, excepté en ce qui concerne le débit de fuite des eaux pluviales, auquel il n'est pas fixé de plafond.

Article UC Capucins 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Capucins 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite des emprises publiques et des voies ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies. Dans ce cas, ce dernier sera matérialisé par des dispositifs pérennes tels que clôtures, seuils minéraux, bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

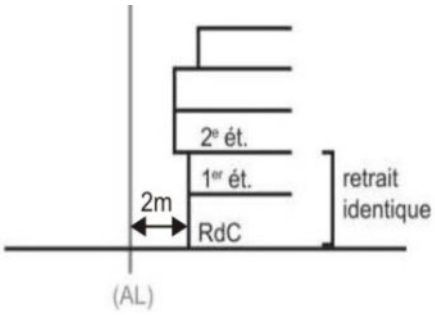
Les saillies de construction autorisées sur le domaine public sont les encorbellements, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux et plus généralement les ouvrages, dès lors que la profondeur horizontale de leur débord soit au plus égale à :

- 0,20 mètre si ces ouvrages sont situés à une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- 0,80 mètre s'ils sont situés à une hauteur supérieure à 3 mètres.

Lorsque le plan des débords ci-après l'autorise, la profondeur horizontale maximale de ceux-ci est portée à 3 mètres si ces ouvrages sont situés à une hauteur supérieure à 5 mètres.

Dans une bande d'une profondeur de 2 mètres par rapport aux emprises publiques ou aux voies, que les

constructions soient implantées en limite d'emprise publique ou de voie, en angulation ou en recul, le nu de la façade devra être identique au rez-de chaussée et au premier étage.



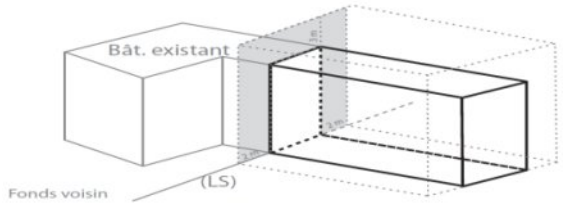
Article UC Capucins 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

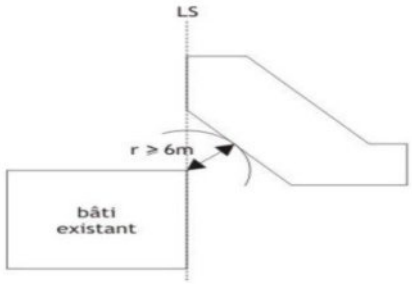
Si le fond voisin ne comporte pas de construction ou s'il comporte une construction non implantée en limite séparative, les constructions doivent être implantées

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Si le fonds voisin comporte une construction en limite séparative, l'implantation des constructions doit :

- soit s'inscrire dans le gabarit du pignon voisin avec une tolérance de 2 mètres mesurés horizontalement et 3 mètres mesurés verticalement ;
- soit être telle que la distance horizontale de tout point de la construction à tout point de la construction sur le fonds voisin soit supérieure ou égale à 6 mètres.





Article UC Capucins 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Capucins 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Capucins 10 - hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles, excepté en ce qui concerne la hauteur minimale des constructions dans la bande de constructibilité principale. Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent présenter au minimum 2 niveaux, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou en cas de dispositions contraires liées à une servitude d'utilité publique. L'extension d'une construction existante peut se faire sur un seul niveau. En l'absence de bande de constructibilité secondaire, les annexes sont autorisées sur un niveau et doivent être réalisées de manière à en minimiser l'impact visuel.

Article UC $_{Capucins}$ 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC $_{Capucins}$ 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC $_{Capucins}$ 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC $_{Capucins}$ 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC $_{Capucins}$ 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR DE PROJET UC CAPUCINS - BREST

UC Harteloire – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend document graphique spécifique.

Article UC Harteloire 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Harteloire 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Harteloire 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

Article UC Harteloire 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

Article UC Harteloire 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Harteloire 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Il est fait application des règles de la zone UC, à l'exception de la rue Latouche-Tréville où les constructions doivent être implantées dans la zone définie sur le document graphique ci-après.

Article UC Harteloire 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Harteloire 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles, excepté en ce qui concerne la hauteur minimale des constructions dans la bande de constructibilité principale. Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent présenter au minimum 2 niveaux, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou en cas de dispositions contraires liées à une servitude d'utilité publique. L'extension d'une construction existante peut se faire sur un seul niveau. En l'absence de bande de constructibilité secondaire, les annexes sont autorisées sur un niveau et doivent être réalisées de manière à en minimiser l'impact visuel.

Article UC Harteloire 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Harteloire 10 – hauteur des constructions

Le nombre maximal de niveaux des constructions est fixé à 7 niveaux.

Article UC Harteloire 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Harteloire 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Harteloire 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Harteloire 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Harteloire 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC $_{\text{HARTELOIRE}}$ – BREST

UC Ilot Eglise – GOUESNOU

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité.

Article UC Ilot Eglise 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Ilot Eglise 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Ilot Eglise 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

Article UC Ilot Eglise 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

Article UC Ilot Eglise 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Ilot Eglise 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Ilot Eglise 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait supérieur ou égal 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée en respectant les règles ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres ;
- pour la préservation d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction implantée différemment des règles ci-dessus, peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant ou en continuité de la construction existante.

Article UC Ilot Eglise 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Ilot Eglise 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Ilot Eglise 10 – hauteur des constructions

Le nombre maximal de niveaux des constructions est fixé à 3 niveaux.

Article UC Ilot Eglise 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Ilot Eglise 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Ilot Eglise 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,

Il est fait application des règles de la zone UC, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règles.

Article UC Ilot Eglise 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Ilot Eglise 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est fait application des règles de la zone UC.

UC Ilot Mairie – GOUESNOU

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC Ilot Mairie 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Ilot Mairie 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Ilot Mairie 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

Article UC Ilot Mairie 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

Article UC Ilot Mairie 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Ilot Mairie 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Il est fait application des règles de la zone UC excepté dans le secteur 1 délimité sur le document graphique ci-après. Dans cet ilot, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite des emprises publiques et des voies ;
- soit avec un recul supérieur ou égal 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Article UC Ilot Mairie 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Ilot Mairie 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Ilot Mairie 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC $_{\text{Ilot Mairie}}$ 10 – hauteur des constructions

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC $_{\text{Ilot Mairie}}$ 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC $_{\text{Ilot Mairie}}$ 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC $_{\text{Ilot Mairie}}$ 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC $_{\text{Ilot Mairie}}$ 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC $_{\text{Ilot Mairie}}$ 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est fait application des règles de la zone UC.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC $_{\text{ILOT MAIRIE}}$ – GOUESNOU

UC Keruchen – GOUESNOU

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC Keruchen 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Keruchen 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées aux commerces et services assimilés à condition de respecter les natures d'activités et les surfaces indiquées dans les tableaux A et B figurant dans l'annexe en fin de règlement ;
- les constructions nouvelles d'entrepôts à condition de constituer le complément d'une activité située sur la même unité foncière ;
- les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux à condition d'être liés à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- Les opérations de logements de plus de 2500 m² de surface de plancher doivent comporter au moins 50% de logements à coûts abordables, dont 25% de logements locatifs conventionnés et 25% de logements en accession à coûts abordables.

Article UC Keruchen 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

Article UC Keruchen 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

Article UC Keruchen 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Keruchen 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite des emprises publiques et des voies ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Toutefois, l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UC Keruchen 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UC Keruchen 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Keruchen 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Keruchen 10 – hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 11 niveaux.

Article UC Keruchen 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est fait application des règles de la zone UC.

En outre pour les grands volumes il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes et du traitement des façades.

Le blanc pur peut être utilisé ponctuellement ou sur les façades non vues de l'espace public.

Article UC Keruchen 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Keruchen 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Keruchen 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Keruchen 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

UC La Cantine – LE RELECQ-KERHUON

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC La Cantine 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC La Cantine 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones, à l'exception de l'obligation de réalisation de logements à coûts abordables.

Article UC La Cantine 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC La Cantine 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il est fait application des règles communes à toutes les zones.

En outre, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à une côte supérieure au niveau marin de référence indiqué au document graphique N°3.

Article UC La Cantine 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC La Cantine 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Sur le boulevard Léopold Maissin, les constructions doivent être implantées conformément au document graphique ci-après. Pour les autres emprises publiques et voies, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise publique ou de voie ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux emprises publiques ou aux voies.

Article UC La Cantine 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UC La Cantine 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC La Cantine 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC La Cantine 10 – hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 23 mètres NGF.

Article UC La Cantine 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC La Cantine 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC La Cantine 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,

Il est fait application des règles de la zone UC.

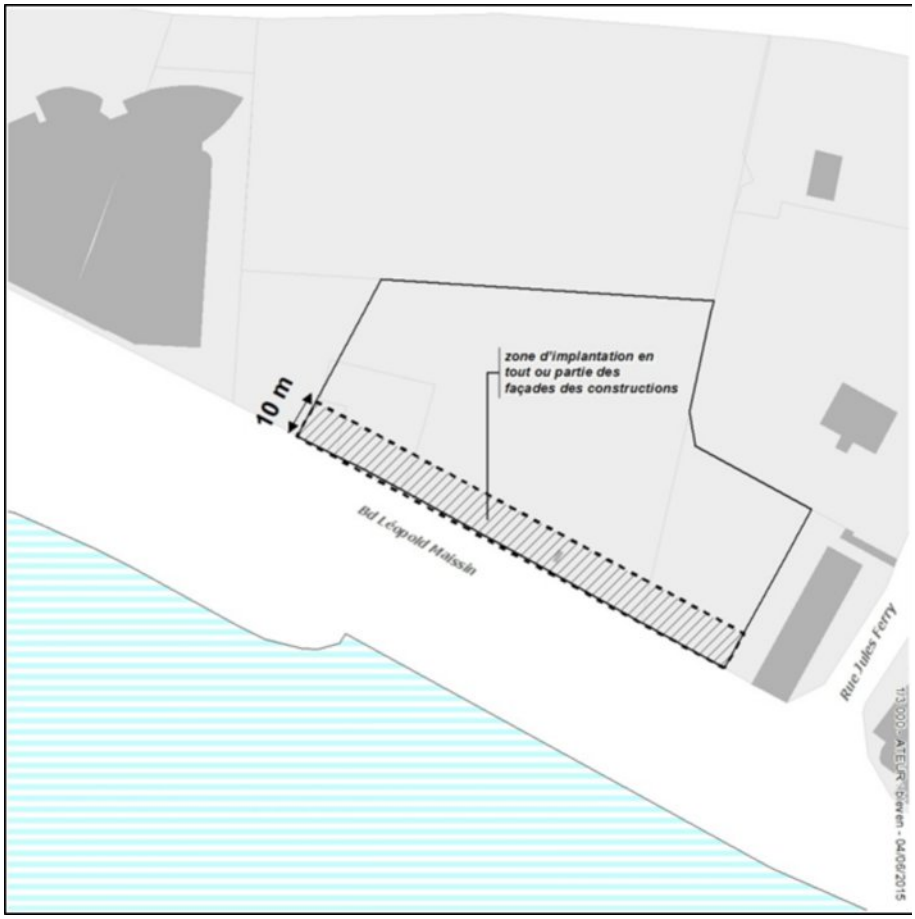
Article UC La Cantine 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC La Cantine 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC LA CANTINE – LE RELECQ-KERHUON



UC Lanroze – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC Lanroze 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Lanroze 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Lanroze 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

Article UC Lanroze 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Lanroze 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Lanroze 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique ci-après.

Article UC Lanroze 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres ;
- pour la préservation d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée en respectant les règles ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres.

Article UC Lanroze 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Lanroze 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Lanroze 10 – hauteur des constructions

Le nombre maximal de niveaux des constructions est défini en fonction des secteurs représentés sur le document graphique ci-après :

- secteur A : 4 niveaux ;
- secteur B : 3 niveaux ;
- secteur C : 5 niveaux côté entrée du parking semi-enterré ;
- secteur D : 4 niveaux côté entrée du parking semi-enterré.

Article UC Lanroze 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Lanroze 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Lanroze 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Lanroze 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Lanroze 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC $_{\text{LANROZE}}$ – BREST

UC Les hauts de Jaurès – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC Les hauts de Jaurès 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Les hauts de Jaurès 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Les hauts de Jaurès 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Les hauts de Jaurès 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Les hauts de Jaurès 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Les hauts de Jaurès 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées selon le document graphique ci-après.

Article UC Les hauts de Jaurès 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en limite séparative.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 2 mètres des limites séparatives.

Article UC Les hauts de Jaurès 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Les hauts de Jaurès 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Les hauts de Jaurès 10 – hauteur des constructions

Dans la bande de constructibilité principale, le nombre maximal de niveaux des constructions doit respecter le document graphique ci-après.

Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est fixée à 1 niveau.

Article UC Les hauts de Jaurès 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Nouvelle construction,

Dans le cas d'une construction nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée sous réserve du respect des autres articles du présent règlement, pour proposer une architecture représentative de son temps. Le projet doit participer au paysage urbain dans lequel il s''insère.

La construction doit être réalisée en plots qui doivent nouer un dialogue urbain cohérent avec les bâtiments situés de l'autre côté de la rue Jean-Jaurès.

Article UC Les hauts de Jaurès 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Les hauts de Jaurès 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,

Il est fait application des règles de la zone UC.

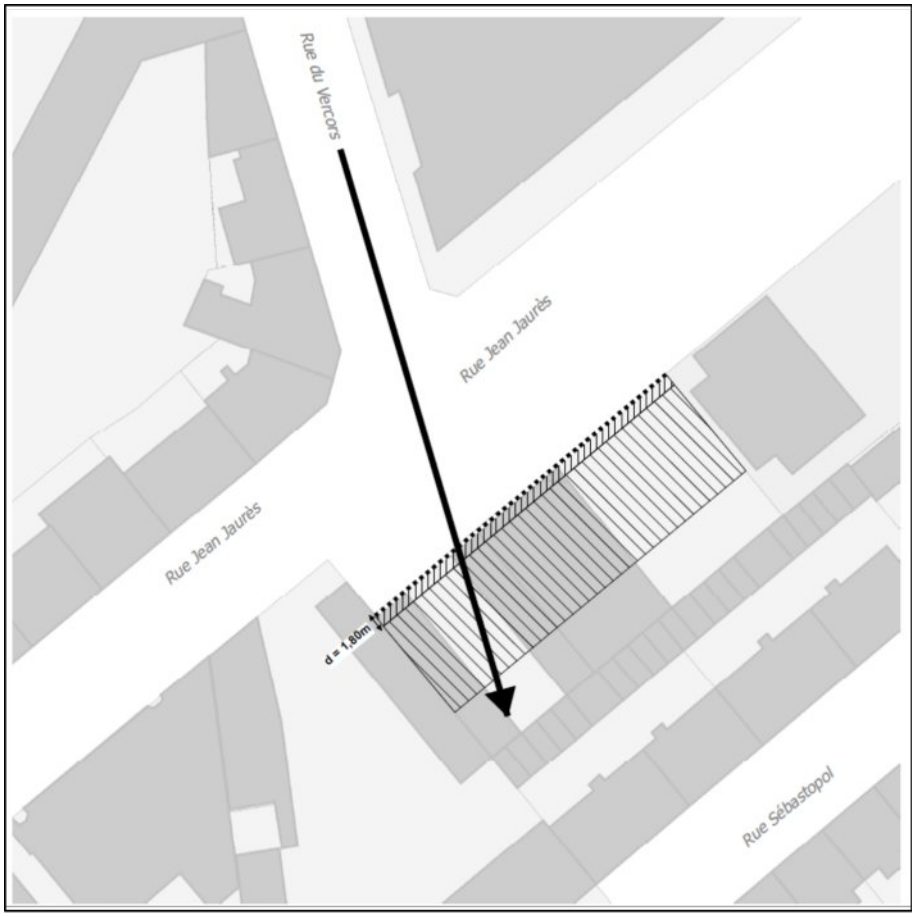
Article UC Les hauts de Jaurès 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Les hauts de Jaurès 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC LES HAUTS DE JAURÈS – BREST



Implantation du bâti à l'alignement

Transparence visuelle à partir du R+2
Obligatoire dans l'axe de la rue du Vercors

Hauteur

R+2 avec linéaire de façade implanté l'alignement

R+4

UC Pen ar c'hoat – GUILERS

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC Pen ar c'hoat 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

Article UC Pen ar c'hoat 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux à condition d'être liés à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- les constructions destinées aux bureaux et aux activités compatibles avec le caractère de la zone ;
- les travaux de modification, d'extension de construction à condition de respecter le caractère de la zone.

Article UC Pen ar c'hoat 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Pen ar c'hoat 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Pen ar c'hoat 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pen ar c'hoat 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise publique ou de voie ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux emprises publiques ou aux voies.

Article UC Pen ar c'hoat 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les constructions à usage d'habitation édifiées sur des parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² peuvent être implantées en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 1 mètre.

L'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant ou en continuité de la construction existante

Article UC Pen ar c'hoat 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pen ar c'hoat 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée selon les secteurs figurant au document graphique ci-après :

- secteur « a » : 60% ;
- secteur « b » : 80%.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC Pen ar c'hoat 10 – hauteur des constructions

Le nombre maximal de niveaux pour les constructions est fixé selon les secteurs figurant au document graphique ci-après

- secteur « a » : à 3 niveaux ;
- secteur « b » : 4 niveaux.

La hauteur des constructions annexes est limitée à deux niveaux.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC Pen ar c'hoat 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est fait application de l'article 11 de la zone UC sauf pour les clôtures donnant sur l'espace public central (secteur « c ») qui doivent être traitées comme suit :

- pour les clôtures situées au nord de l'espace public central : muretin de pierres sèches naturelles d'une hauteur minimale de 1 mètre, pouvant être surmonté d'un ouvrage claire-voie en bois, et d'une hauteur totale maximale de 1,60 mètre ;
- pour les clôtures situées au sud de l'espace public central : haie de hêtres et de charmes, complétée le cas échéant d'arbres fruitiers, doublée d'un grillage placé à 0,60 mètre à l'intérieur de la propriété.

Dans les deux cas les portails et portillons doivent être en bois.

Article UC Pen ar c'hoat 12- obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC, excepté en ce qui concerne les normes pour véhicules automobiles pour l'habitation pour lesquels il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Article UC Pen ar c'hoat 13- espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UC.

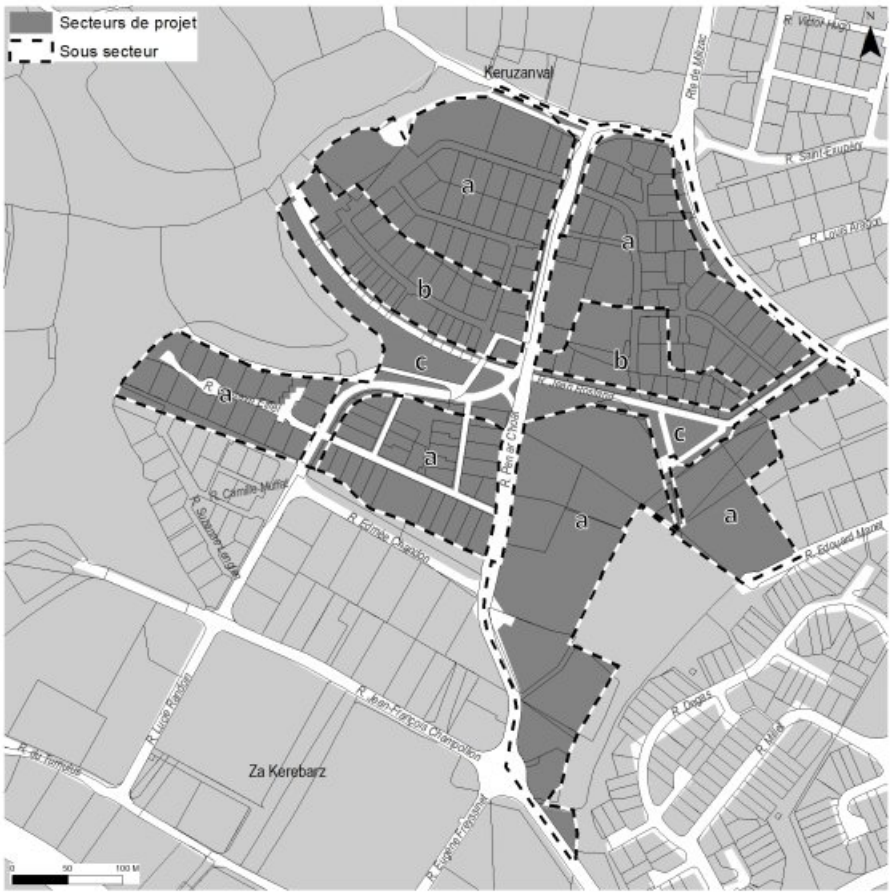
Article UC Pen ar c'hoat 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pen ar c'hoat 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC PEN AR C'HOAT – GUILERS



UC Petit jardin – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC Petit jardin 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Petit jardin 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Petit jardin 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Petit jardin 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Petit jardin 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Petit jardin 6- implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise publique ou de voie ;
- soit dans le respect des zones d'implantation des façades inscrites au document graphique ci-après.

Article UC Petit jardin 7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées en cas d'extension des constructions existantes, qui doivent être implantées soit en limite séparative, soit en conservant un retrait identique à l'existant.

Article UC Petit jardin 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Petit jardin 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Petit jardin 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie selon les secteurs figurant au document graphique ci-après :

- dans le secteur 1, la hauteur maximale des constructions est de 6 niveaux à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse ;
- sans le secteur 2, la hauteur maximale des constructions est de 3 niveaux à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse.

Les installations techniques (cheminées, silos, antennes, élévateurs etc.) ne sont pas soumises à la règle de hauteur sous réserve de l'application des servitudes d'utilité publique.

Article UC 11 Petit jardin 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC Petit jardin 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Petit jardin 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UC.

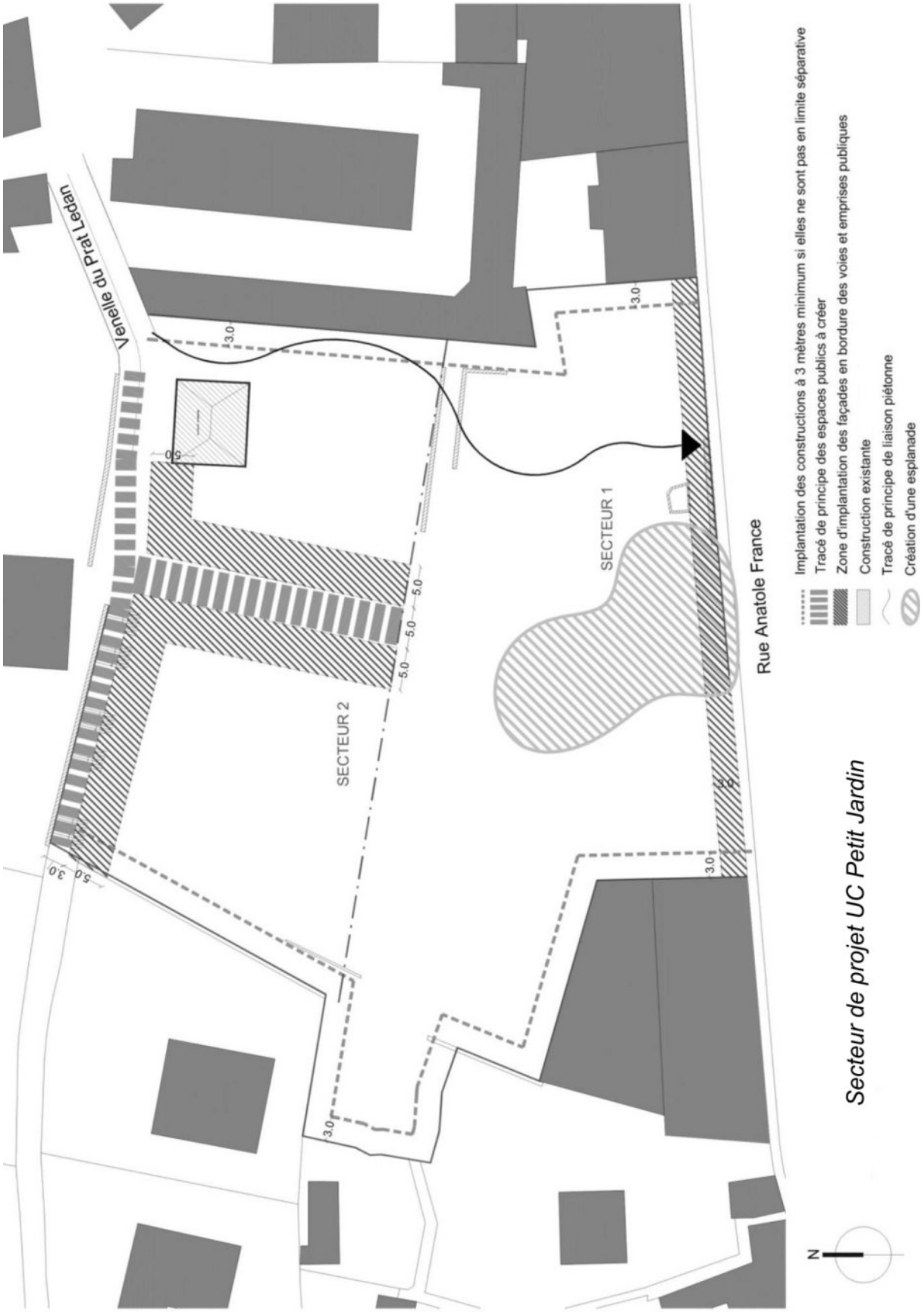
Article UC Petit jardin 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Petit jardin 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC PETIT JARDIN – BREST



UC Pierre Sémard – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC Pierre Sémard 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC

Article UC Pierre Sémard 2 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC

Article UC Pierre Sémard 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Pierre Sémard 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent, excepté en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement résiduelles seront rejetées vers le réseau séparatif d'eaux pluviales. Le débit de fuite ne devra pas excéder 3l/s/ha.

Article UC Pierre Sémard 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pierre Sémard 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon le document graphique ci-après :

- en secteur A, il est fait application des règles de la zone UC ;
- en secteur B, les constructions doivent être édifiées dans la zone d'implantation du bâti délimitée par le document graphique.

Article UC Pierre Sémard 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UC Pierre Sémard 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pierre Sémard 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pierre Sémard 10 – hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie selon le document graphique ci-après :

- en secteur A, il est fait application des règles de la zone UC. La hauteur maximale des constructions en bande de constructibilité principale est de 3 niveaux en secteur A1 et 3 niveaux + attique en secteur A2;
- en secteur B, les constructions devront respecter une hauteur maximale croissante entre la rue Poullic-Al Lor et la rue du Merle Blanc, comprise entre 28 mètres NGF pour la construction implantées rue Poullic-Al-Lor et 37 mètres NGF pour la construction implantée du côté de la rue du Merle Blanc. La hauteur des constructions est mesurée hors tout.

Article UC Pierre Sémard 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Pierre Sémard 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC

Article UC Pierre Sémard 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres non imperméabilisés devront tendre vers 70 % de la zone.

Les terrasses et toitures végétalisées semi intensives (épaisseur de substrat entre en 10 et 30 cm) ou intensives (épaisseur de substrat supérieur à 30 cm), les revêtements, aménagements ou structures perméables et compatibles avec la nature du sol peuvent être assimilés à des espaces libres non imperméabilisés.

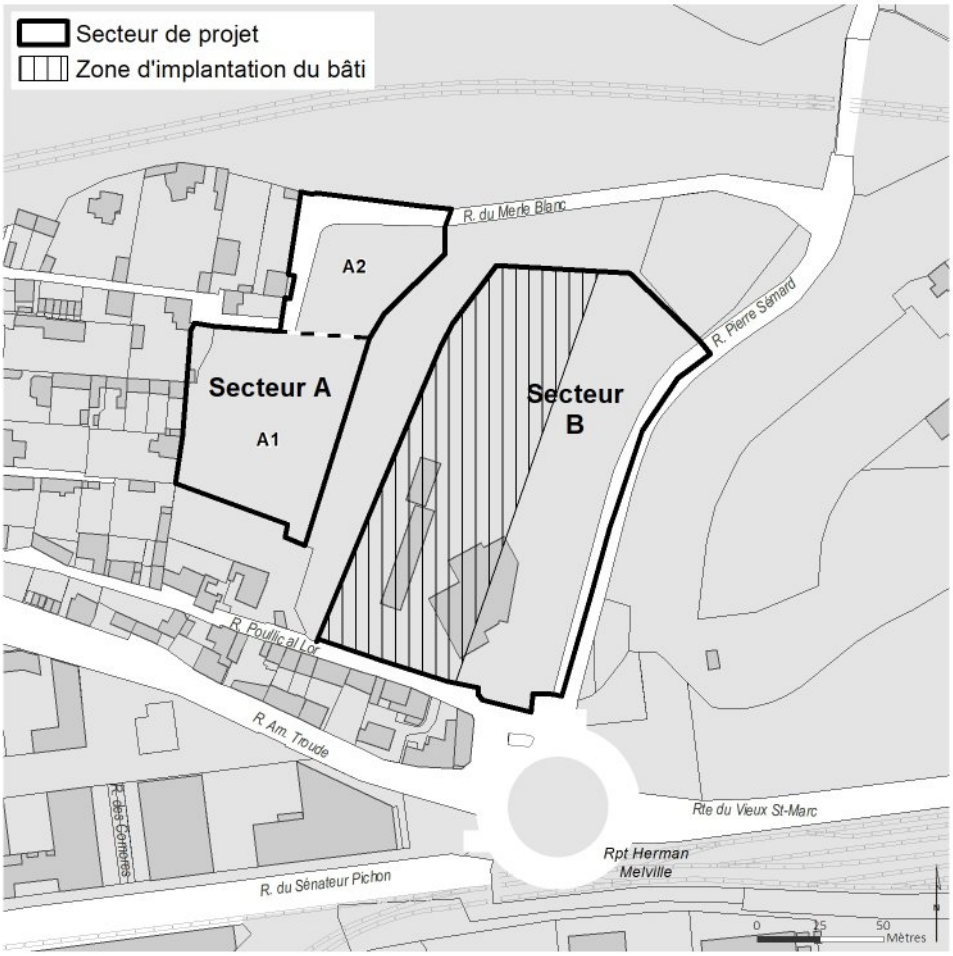
Article UC Pierre Sémard 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pierre Sémard 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC PIERRE SÉMARD – BREST



UC Point du jour – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC Point du jour 1– occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Point du jour 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants ;
- les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux à condition d'être liés à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- toute opération de logements de plus de 2500 m² de surface de plancher doit comporter au moins 25% de logements à coûts abordables.

Article UC Point du jour 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Point du jour 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Point du jour 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Point du jour 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul compris entre 0 et 10 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies ;
- soit en conservant un recul identique aux constructions existantes.

Article UC Point du jour 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Point du jour 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Point du jour 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Point du jour 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie selon les secteurs figurant au document graphique ci-après :

- dans le secteur 1, la hauteur maximale des constructions est de 20 mètres ;
- dans le secteur 2, la hauteur maximale des constructions est de 37 mètres.

Article UC Point du jour 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Point du jour 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Point du jour 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

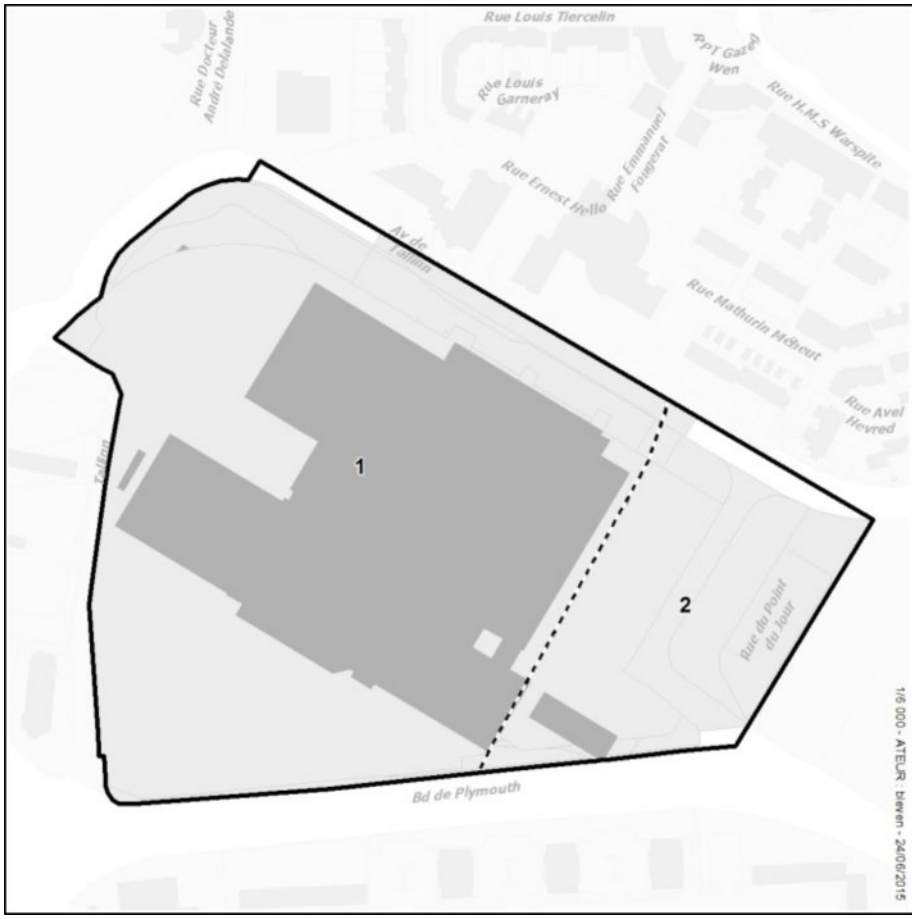
Article UC Point du jour 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Point du jour 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC POINT DU JOUR – BREST



UC Pompidou – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité.

Article UC Pompidou 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Pompidou 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Pompidou 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Pompidou 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

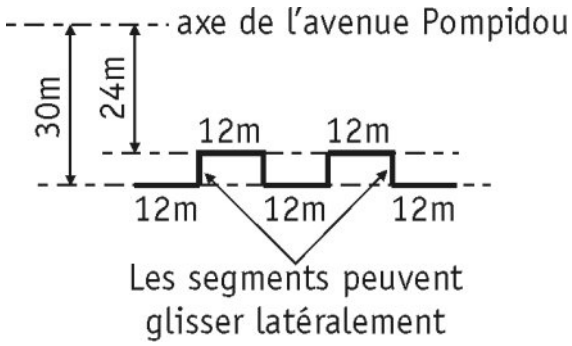
Article UC Pompidou 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pompidou 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

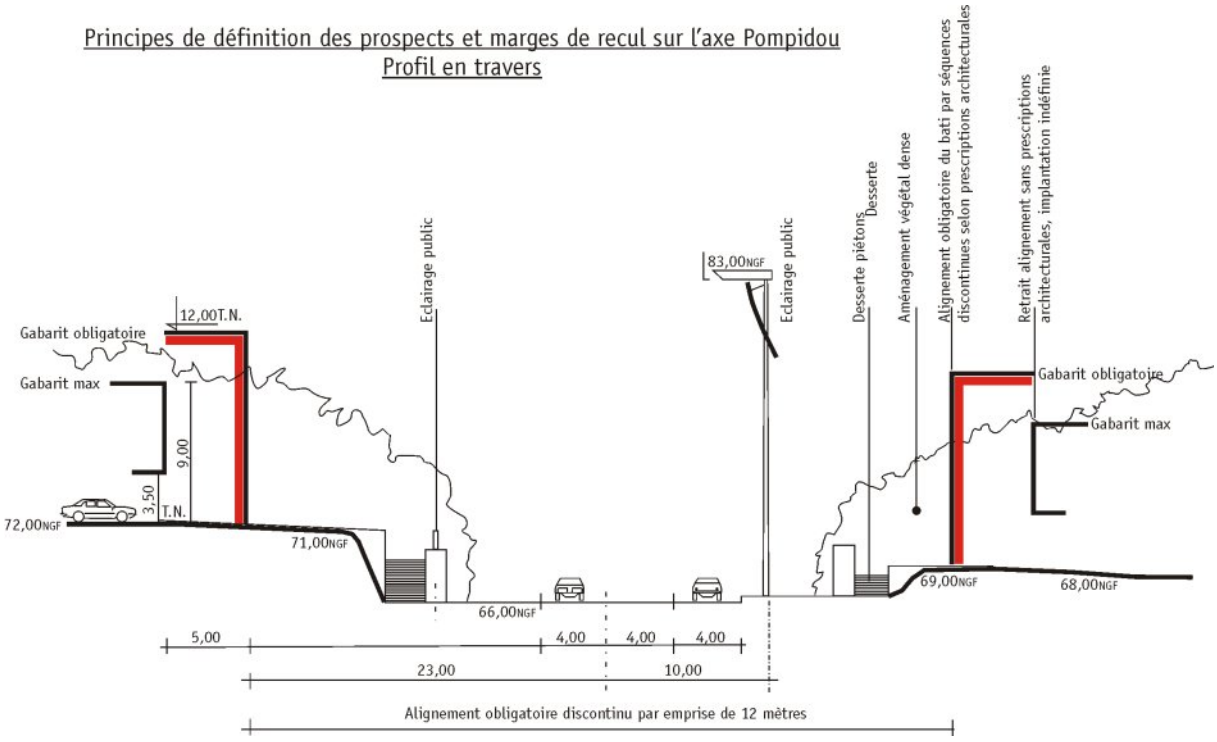
En bordure de l'avenue Georges Pompidou, il est défini deux reculs obligatoires consécutifs par rapport à l'axe de la voie :

- un recul de 24 mètres, sur des segments longitudinaux de 12 mètres;
- un recul de 30 mètres, en alternance du recul précédent, sur des segments de 12 mètres.



En bordure des autres emprises publiques et voies de ce secteur, les constructions doivent être implantées à 3 mètres des emprises publiques et des voies.

Principes de définition des prospects et marges de recul sur l'axe Pompidou
Profil en travers



Article UC Pompidou 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

Article UC Pompidou 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pompidou 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la surface du terrain, support de l'opération.

Article UC Pompidou 10 - hauteur des constructions

A l'intérieur d'une bande de 10 mètres à partir de l'alignement obligatoire discontinu à 24 mètres de l'avenue Georges Pompidou, la hauteur est exprimée en gabarit total obligatoire, d'une hauteur totale de 4 niveaux, pour les constructions réalisées par segment de 12 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 4 niveaux pour les constructions dans les créneaux à 24 mètres, sur une profondeur de 20 mètres ; au-delà, et pour les créneaux en alternance (alignement à 30 mètres), la hauteur maximale des constructions est de 3 niveaux.

Article UC Pompidou 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Architecture

L'architecture des constructions doit être homogène sur la totalité des plots édifiés en façade de l'avenue Georges Pompidou sur les segments de 12 mètres définis à l'article 6.

Façades

L'emploi de matériaux, pierres appareillées ou tout traitement similaire (placage pierres agrafées, béton architectonique…) est obligatoire pour les façades des plots de 12 mètres.

Toitures

Dans la limite du gabarit de 4 niveaux de hauteur (plot), les toitures terrasses sont obligatoires. Le gabarit d'immeuble doit intégrer tous les éléments de superstructures (cheminées, cages d'ascenseurs…) non visibles depuis l'avenue Georges Pompidou.

Dans les limites du gabarit autorisé, le couronnement des immeubles par auvent est autorisé dans la limite des débords admis en surplomb.

Coffrets et citernes

Les coffres de branchement doivent être obligatoirement intégrés à l'architecture du bâtiment, ils sont interdits en façade sur l'avenue Georges Pompidou.

Les citernes (gaz, etc.) sont interdites en façade sur l'avenue Georges Pompidou.

Ordures ménagères

Les emplacements pour containers sont interdits en façade sur l'avenue Georges Pompidou. Ils doivent être prévus sur les autres voies.

Article UC Pompidou 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

En outre, les aires de stationnement réalisées ne doivent pas modifier la topographie naturelle des sols.

Article UC Pompidou 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Une bande paysagère est obligatoire dans les marges de recul.

Article UC Pompidou 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pompidou 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

UC Pontanézen – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC Pontanézen 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Pontanézen 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Pontanézen 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Pontanézen 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Pontanézen 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pontanézen 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique ci-après. En l'absence de dispositions particulières, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise publique ou de voie ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Article UC Pontanézen 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique ci-après. En l'absence de dispositions particulières, les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait au moins égal au tiers de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse ;
- soit en limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- l'extension des constructions existantes, implantées différemment des règles définies ci-dessus, peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant ;

- les constructions situées en limite d'emprise grevée d'une servitude de passage public peuvent être implantées en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 1 mètre.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs fermés ou non, sas d'entrée n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Article UC Pontanézen 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, s'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation non jointives, elles doivent être implantées à une distance, l'une par rapport à l'autre, égale au moins au tiers de la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse du bâtiment le plus élevé.

Article UC Pontanézen 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pontanézen 10 - hauteur des constructions

Le document graphique ci-après indique, en nombre de niveaux, les hauteurs minimales et/ou maximales des constructions.

En l'absence de dispositions particulières, les constructions reprennent les règles de la zone UC.

Article UC Pontanézen 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est fait application des règles de la zone UC, à l'exception des règles relatives aux clôtures.

Clôtures

Selon la nécessité (simple repérage des limites, interdiction de passage, protection aux vues, isolement complet, etc.), les diverses solutions suivantes peuvent être utilisées ou combinée :

- simples haies vives, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie ;
- talus naturel ou artificiel ;
- muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment ;
- écrans végétaux constitués d'essences locales ;
- mur en maçonnerie (béton ou aggloméré enduit) ou traité et couronné à l'ancienne (grille) ;
- grille métallique.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Aucune clôture ne peut dépasser 1,80 mètre sauf à en démontrer la nécessité.

Article UC Pontanézen 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Pontanézen 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UC.

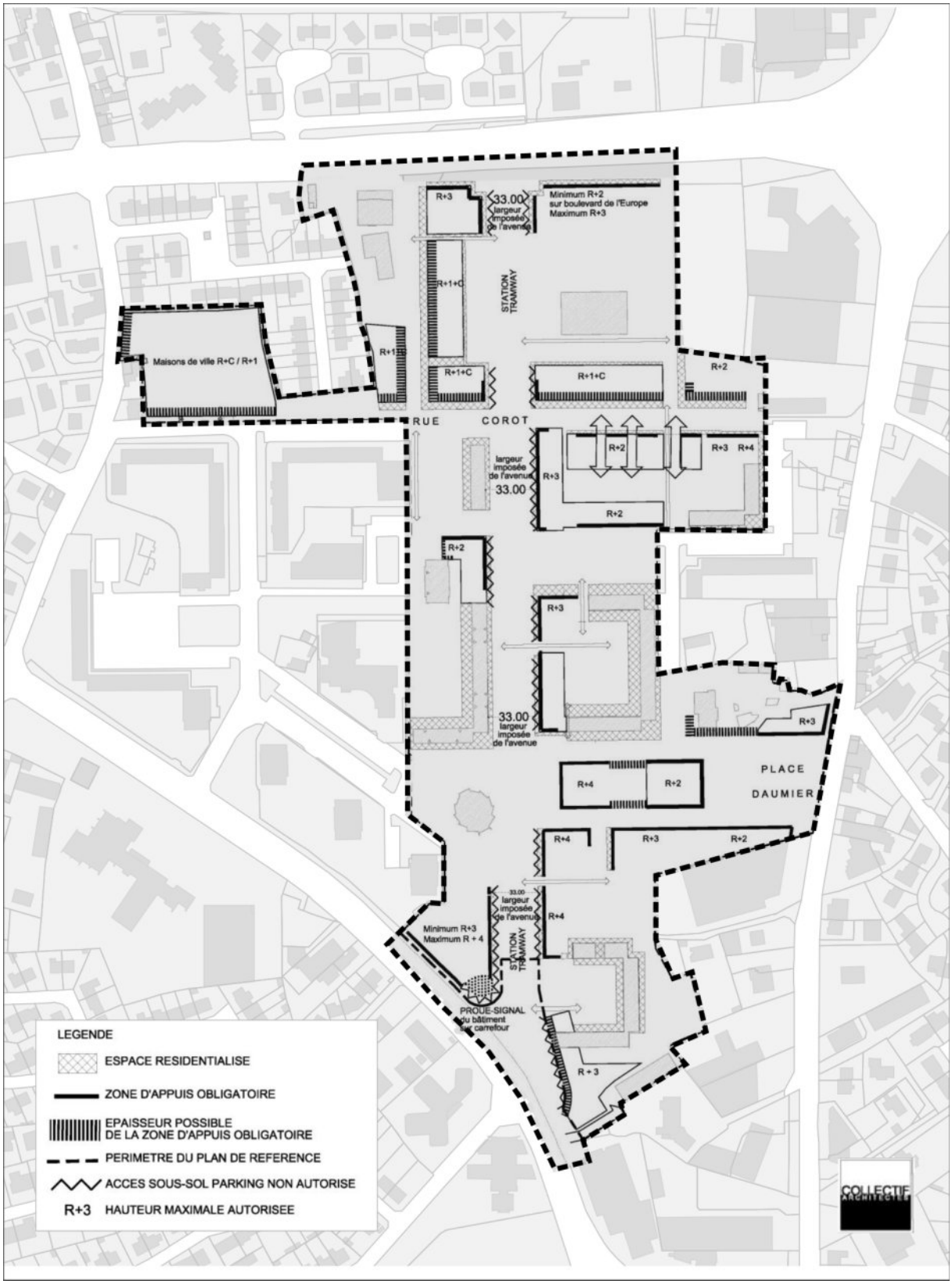
Article UC Pontanézen 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Pontanézen 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC PONTANEZEN - BREST



UC Port de commerce – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC Port de commerce 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- les dépôts et stockages à l'air libre, à l'exception du secteur 3 s'ils sont liés à une activité présente sur le site ;
- toutes les constructions, dans le secteur 4D, sur la zone située en pied de falaise entre les rues Poullic al Lor et Amiral Troude ;
- l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

Article UC Port de commerce 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Port de commerce 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

La création de nouvel accès sur voie est interdite dès lors que le symbole « interdiction d'accès » figure sur les documents graphiques ci-après.

Article UC Port de commerce 4- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il est fait application des règles communes à toutes les zones.

En outre, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à une côte supérieure au niveau marin de référence indiqué au document graphique N°3.

Article UC Port de commerce 5- superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Port de commerce 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées selon les zones d'appuis figurant aux documents graphiques ci-après. En secteur 2, les constructions devront respecter un même alignement le long de la rue des Colonies.

A défaut d'indications particulières, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise publique ou de voie ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux emprises publiques ou aux voies.

L'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UC Port de commerce 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en fonction des documents graphiques ci-après ;
- soit en limites séparatives ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal 4 mètres des limites séparatives.

L'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UC Port de commerce 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Port de commerce 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Port de commerce 10 – hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie selon les secteurs figurant aux documents graphiques ci-après.

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel ou, le cas échéant, de la cote du premier niveau de plancher dans les secteurs soumis au risque de submersion marine délimité sur le document graphique N°3. Elles sont fixées comme suit :

- secteur 1 : la hauteur maximale des constructions est de 14 mètres. Elle peut être portée à 18 mètres en secteurs 1A et 1B, sous réserve que le dernier niveau soit traité en attique ;
- secteur 2 : la hauteur maximale des constructions est de 24 mètres ;
- secteur 3 : la hauteur maximale des constructions est de 15 mètres ;
- secteur 4 : la hauteur maximale des constructions est de 15 mètres excepté en secteurs 4B et 4C où elle est de 18 mètres ;
- secteur 5 : La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

Article UC Port de commerce 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans le secteur 1A figurant au document graphique ci-après, les deux premiers niveaux des bâtiments devront permettre la continuité visuelle entre le quai de la Douane et le quai Eric Tabarly, comme indiqué sur le document graphique ci-après.

Article UC Port de commerce 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Port de commerce 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Port de commerce 14 - coefficient d'occupation des sols

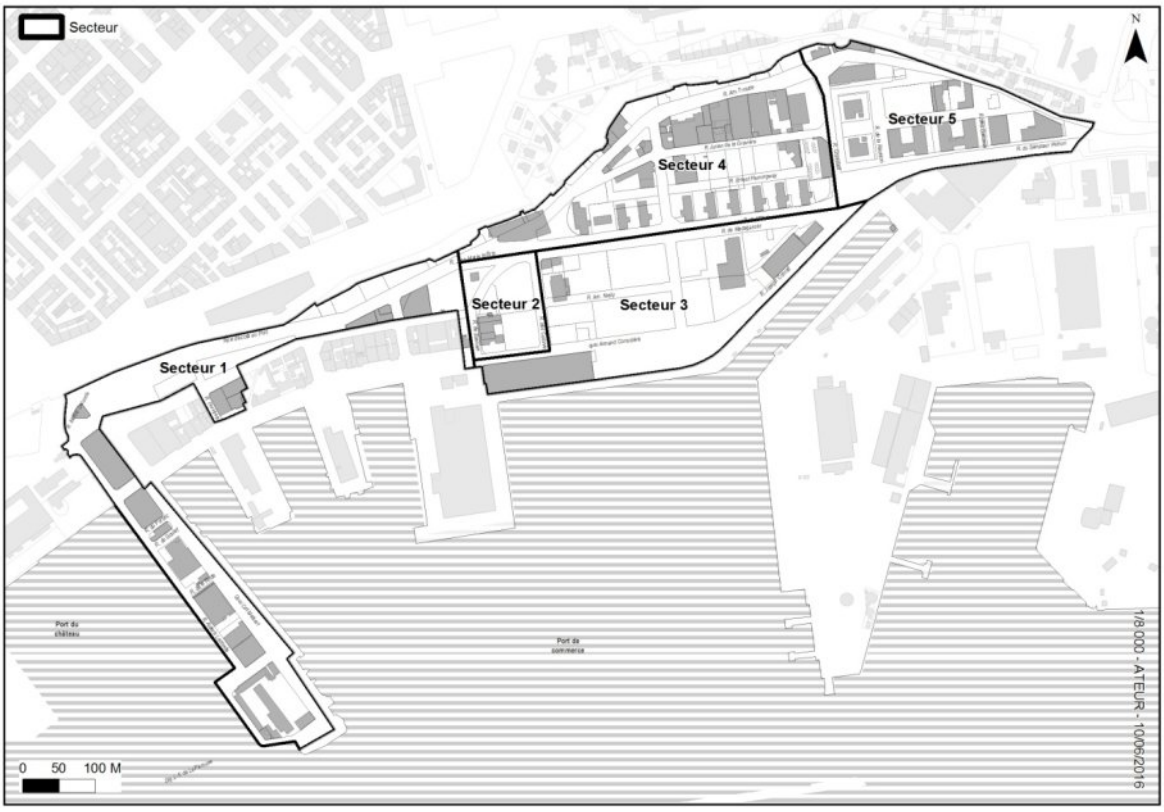
Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Port de commerce 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

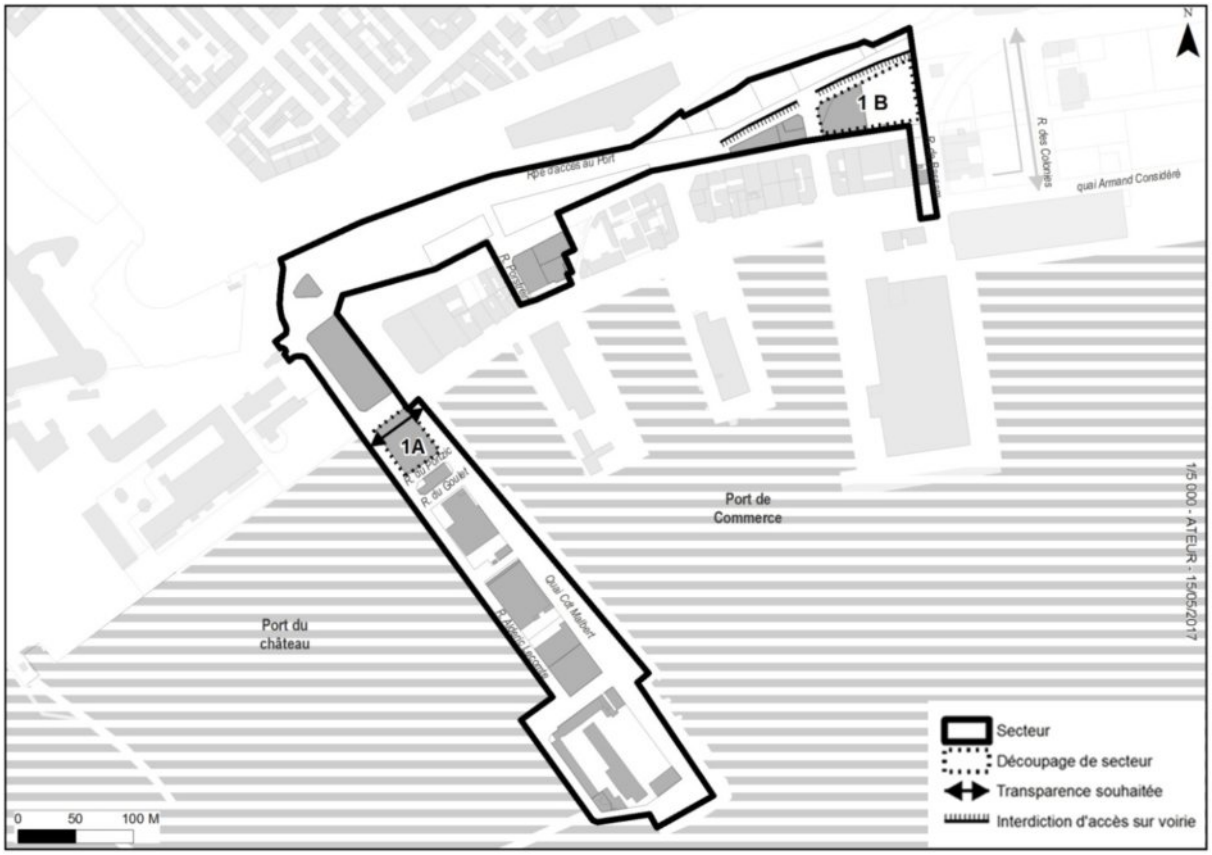
Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC PORT DE COMMERCE – BREST

Plan de repérage des secteurs

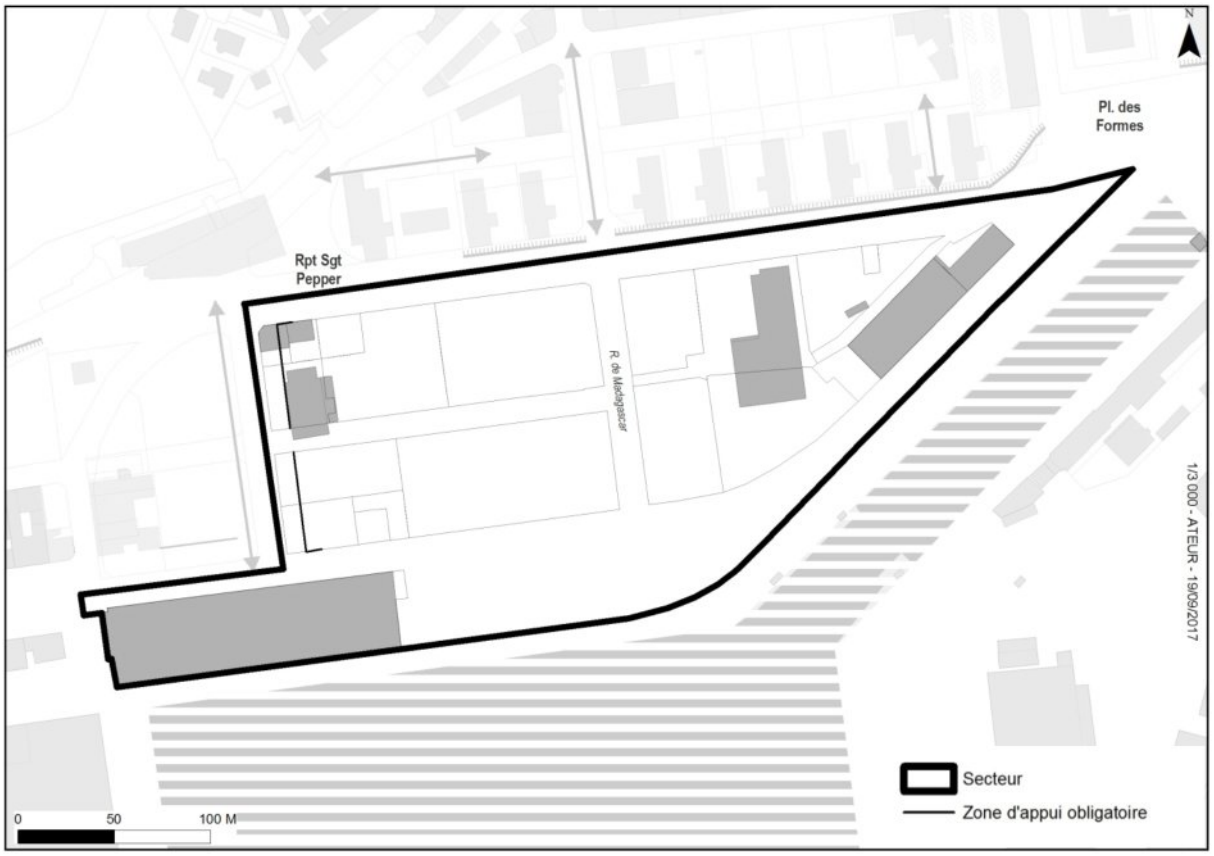


Secteur 1

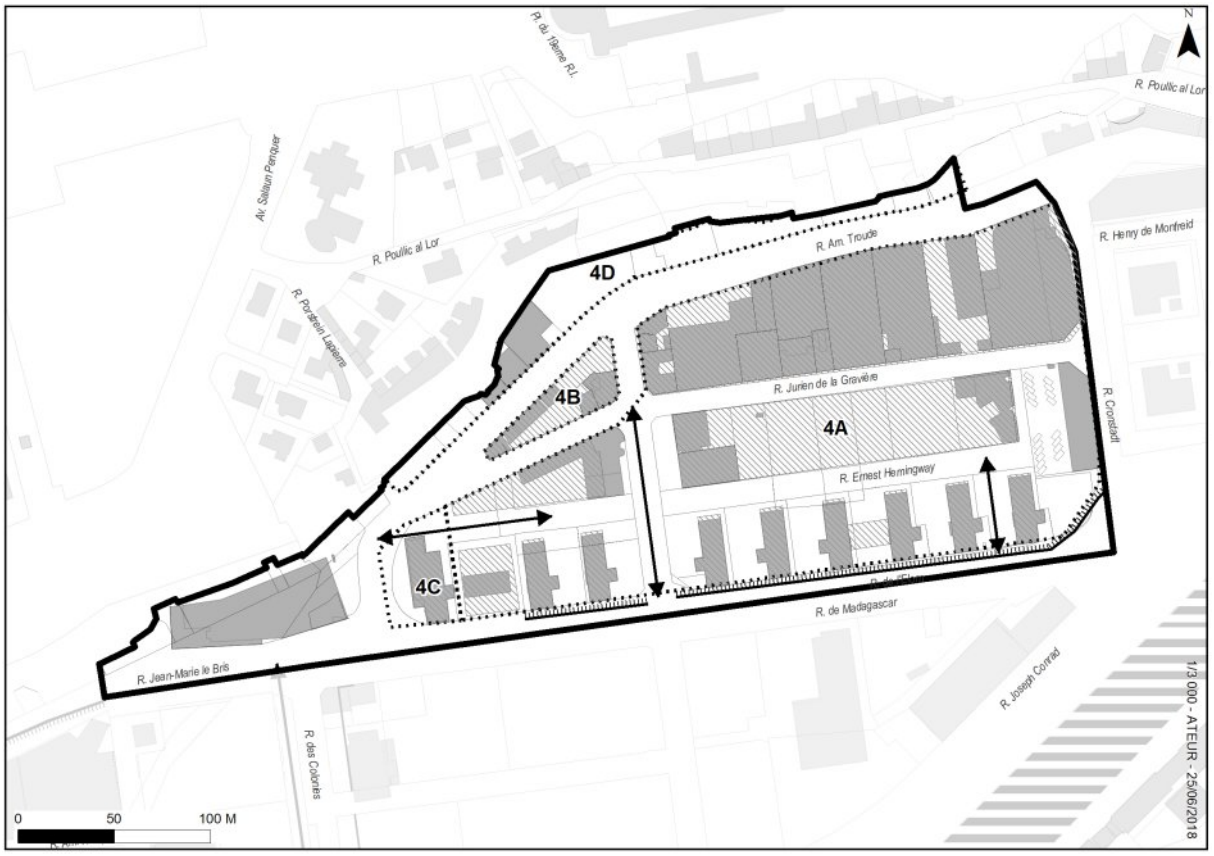


Secteur 2

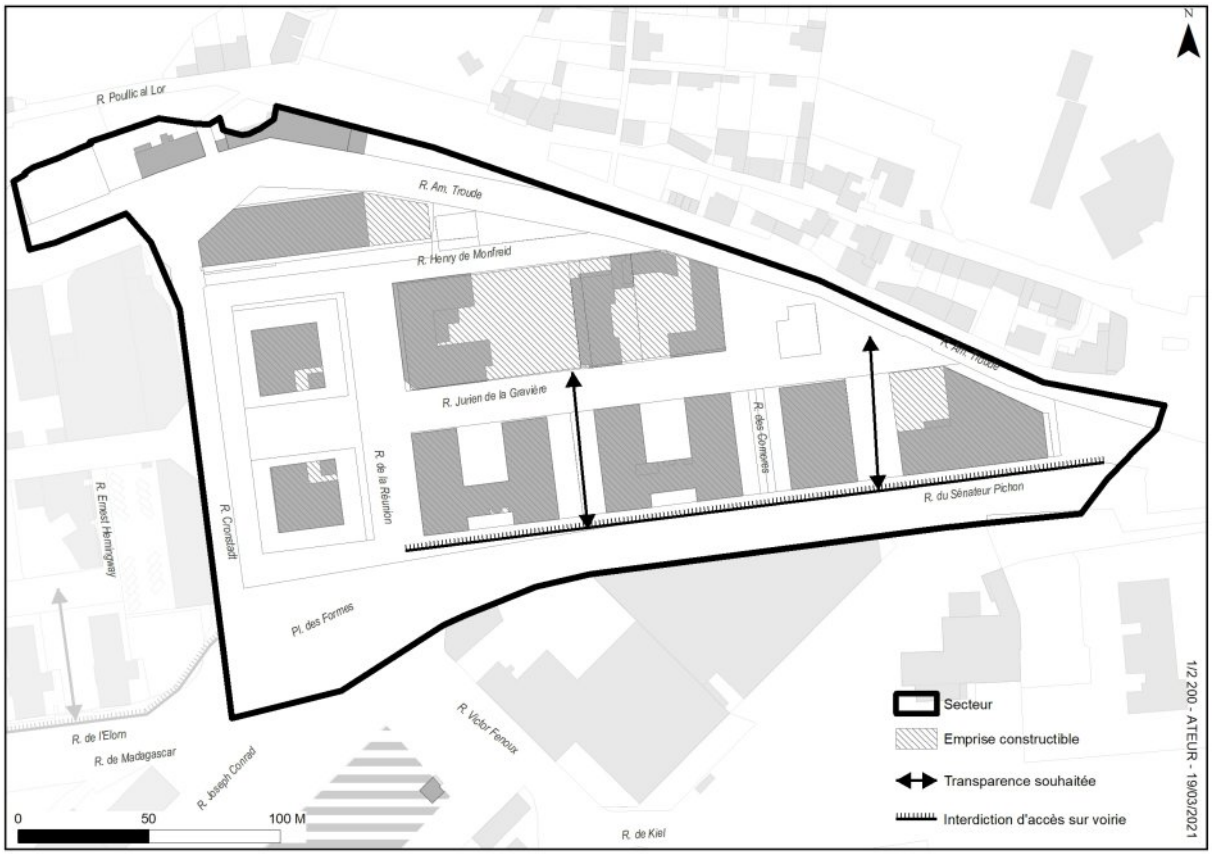
Secteur 3



Secteur 4



Secteur 5



N
R. Poullic al Lor
R. Am. Troude
R. Henry de Monfreid
R. Jurien de la Gravière
R. des Comores
R. de la Réunion
R. Ernest Hemingway
R. Cronstadt
R. du Sénateur Pichon
Pl. des Formes
R. de l'Elorn
R. de Madagascar
R. Joseph Conrad
R. Victor Fenoux
R. de Kiel
0
50
100 M
Secteur
Emprise constructible
Transparence souhaitée
Interdiction d'accès sur voirie
1/2 200 - ATEUR - 19/03/2021

UC Prat pip – GUIPAVAS

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC Prat pip 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- les dépôts ou stockages à l'air libre de toute nature ;
- les installations classées entrainant des périmètres de protection ;
- les terrains de camping ;
- les carrières ;
- dans les secteurs de commerces et services assimilés interdits identifiés sur le document graphique N°3, les constructions destinées aux commerces et services assimilés mentionnés dans l'annexe A du chapitre 7 du règlement.

Article UC Prat pip 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements, les exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, à condition d'être liés à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des activités admises dans la zone.

Article UC Prat pip 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Prat pip 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

En complément de l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones, il est précisé que le débit d'une pluie décennale est régulé à l'échelle de la zone de Prat Pip, dans la limite d'un coefficient d'imperméabilisation de la parcelle de 0,7. Si la parcelle présente un coefficient d'imperméabilisation supérieur, un complément de régulation doit être réalisé.

Article UC Prat pip 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Prat pip 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique ci-après.

En l'absence de dispositions particulières les constructions doivent être implantées :

- avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies. En présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, le recul sera mesuré à partir du pied de ces structures paysagères.
- en limite ou avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux autres espaces publics (vallon paysager, liaisons douces…).

Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, au stockage des ordures, doivent être implantée :

- soit en limite des emprises publiques et des voies ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Article UC Prat pip 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 5 mètres des limites séparatives.

En limites séparatives périphériques de la zone, les constructions doivent être implantées avec un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction.

En présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, le retrait de 5 mètres sera mesuré à partir du pied de ces structures paysagères.

Article UC Prat pip 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Prat pip 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Prat pip 10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions est exprimée en cotes altimétriques définies par des niveaux NGF.

La hauteur résultant des règles ci-après est une hauteur hors tout. En dehors du volume défini par cette hauteur, n'est autorisée que l'édification d'éléments techniques d'emprises limitées absolument nécessaires.

En outre, ces limites imposées n'empêchent pas que des parties du projet soient secondairement à des hauteurs moindres.

La hauteur des constructions est déterminée selon les règles suivantes en fonction de huit sous-secteurs représentés sur le document graphique ci-après.

- a1 : hauteur des constructions comprise entre les cotes 102 NGF et 108 NGF ;
- a2 : hauteur des constructions comprise entre les cotes 103 NGF et 106 NGF ;
- a3 : hauteur maximale des constructions fixée à la cote 106 NGF ;
- a4 : hauteur des constructions imposée à la cote 104 NGF ;
- a5 : hauteur maximale des constructions fixée à la cote 104 NGF ;

- a6 : hauteur des constructions imposée à la cote 103 ;
- a7 : hauteur maximale des constructions fixée à la cote 99 NGF ;
- b : hauteur maximale des constructions fixée à la cote 106 NGF.

Toutefois, la hauteur peut être augmentée de 2 mètres ou abaissée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales ou aux hauteurs imposées.

Article UC $_{Prat\ pip}$ 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect des matériaux et les couleurs

La couleur des toitures doit être choisie dans les tons suivants, en fonction de leur nature :

- protection lourde : gravillon gris – blanc ;
- auto-protégé : gris clair ou vert ;
- membrane : gris clair ;
- bac acier : gris clair ;
- zinc : naturel.

Sur l'ensemble de la zone, sont interdits :

- tout pastiche de style régional ou ancien ;
- les toitures en matériaux réfléchissants, en tuiles ou en ardoises.

Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une « image contemporaine » et en particulier :

- au béton, banché, poli, grésé, lasuré… ;
- à l'acier, à l'aluminium, au bois, en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et de son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN ou similaire) ;
- et complémentairement au verre, aux matériaux de synthèse…

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton, …), les teintes issues de laquage industriel et d'application in situ de peinture doivent être choisies dans des gammes de gris.

Le blanc pur doit être utilisé ponctuellement en appel des bâtiments repères que sont la station météo et la tour de contrôle.

D'autres couleurs qui s'imposeront à travers les chartes d'enseigne des entreprises pétitionnaires peuvent être autorisées dans la mesure où elles contribuent à la cohérence architecturale du bâtiment et qu'elles soient présentes en proportion limitée.

Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage métallique, laqué noir, à mailles rectangulaires de 200 mm de haut par 100 mm de large environ, sur potelets métalliques, sans muret de soubassement. Le portail doit être conçu dans le même esprit.

La clôture doit entourer la surface la plus réduite possible, en prolongement des constructions.

Une hauteur peut être imposée pour tenir compte notamment de la présence d'une clôture existante.

Exceptionnellement, dans le cas d'une séparation par une haie bocagère, un grillage « traditionnel » à maille carrée, de couleur verte, peut s'intégrer dans cette haie.

Dans le cas d'une clôture projetée le long d'une voie n'étant pas bordée d'un trottoir, celle-ci doit être implantée avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Article UC $_{Prat\ pip}$ 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC $_{Prat\ pip}$ 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC $_{Prat\ pip}$ 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC $_{Prat\ pip}$ 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC $_{PRAT\ PIP}$ – GUIPAVAS

UC Proudhon – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité.

Article UC Proudhon 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Proudhon 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Proudhon 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Proudhon 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Proudhon 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Proudhon 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2

En l'absence de dispositions particulières, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite des emprises publiques et des voies ;
- soit en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté des emprises publiques et des voies de la séquence urbaine. Si les constructions ont un recul uniforme, la nouvelle construction doit être implantée en respectant le recul constaté. Si les constructions ont des reculs différents, la nouvelle construction doit être implantée entre la construction la plus proche et la construction la plus éloignée des emprises publiques et des voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.

Article UC Proudhon 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec retrait supérieur ou égal à 2 mètres de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- Pour la préservation d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction implantée différemment des règles ci-dessus, peut être implantée en conservant un retrait identique à l'existant.

Article UC Proudhon 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Proudhon 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Proudhon 10 – hauteur des constructions

Le nombre maximal de niveaux des constructions est de 5 niveaux.

Article UC Proudhon 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Proudhon 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Proudhon 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Proudhon 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Proudhon 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

UC Saint Louis – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UC Saint Louis 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Saint Louis 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Saint Louis 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Saint Louis 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones, excepté en ce qui concerne le débit de fuite des eaux pluviales, auquel il n'est pas fixé de plafond.

Article UC Saint Louis 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Saint Louis 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées conformément à la zone définie sur le document graphique ci-après.

Article UC Saint Louis 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative.

Article UC Saint Louis 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Saint Louis 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Saint Louis 10 – hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 17 mètres sur l'ensemble de la zone constructible définie sur le document graphique ci-après.

Article UC Saint Louis 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Saint Louis 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Saint Louis 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

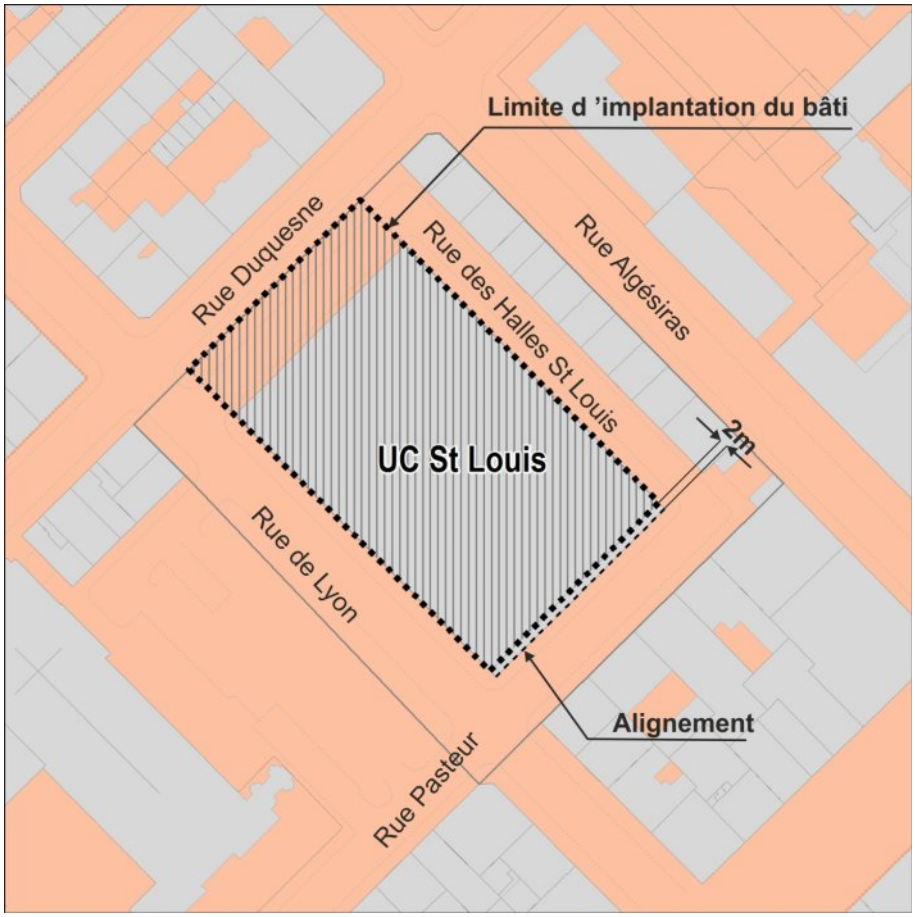
Article UC Saint Louis 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Saint Louis 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC SAINT LOUIS – BREST



ZONE UE

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

La zone UE couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison d'une part de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier et d'infrastructures de transport, et d'autres part des nuisances qu'elles génèrent. La zone peut néanmoins accueillir des services et des équipements liés au fonctionnement de la zone qu'il s'agisse de restaurants, crèches, aires de détente… ou de bureaux, commerces et services assimilés s'ils sont liés aux activités admises ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise dans la zone.

Article UE 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'elles contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone ;
- les constructions destinées aux commerces et services assimilés à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'elles contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone. La surface de vente maximale autorisée est de 30% de l'activité affiliée, dans la limite de 300 m².
- les constructions destinées aux commerces et services assimilés, à condition qu'elles soient situées dans un pôle commercial identifié sur le document graphique N°3, et de respecter les natures d'activités et les surfaces de vente mentionnées aux annexes A et B du chapitre 7 du règlement ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des activités admises dans la zone ;
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 250 m² de surface de plancher par logement ;
- les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UE 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UE 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UE 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2.

En l'absence de dispositions particulières sur le document graphique N°2 :

- les constructions destinées à l'industrie doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 6 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :
  - soit en limite d'emprise publique ou de voie ;
  - soit avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques ou de voies ;
- les autres constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux et aux ordures ménagères peut se faire en limite d'emprise publique ou de voie.

L'extension d'une construction existante implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UE 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les autres constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction.

En limite séparative avec un terrain situé sur une autre zone qu'une zone UE ou AUE, les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- L'extension d'une construction existante implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 10 – hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur des constructions

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des couvertures.

Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

Les espaces de stockage doivent être intégrés à la globalité du projet et masqués par des dispositifs installés en continuité des façades.

Clôtures

Clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics :

Elles peuvent être constituées d'une haie vive, éventuellement accompagnée d'un grillage de teinte sombre et/ou d'un soubassement d'une hauteur de 0,50 mètre. La hauteur maximale est fixée à 3 mètres, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités.

Clôtures implantées en limites séparatives :

Elles peuvent être constituées d'un grillage de teinte sombre doublé de plantations. La hauteur maximale est fixée à 2 mètres, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités.

Article UE 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions et installations nouvelles, il doit être créé un minimum de places répondant aux besoins de stationnement induits tant pour les véhicules automobiles que pour les cycles.

Normes pour véhicules automobiles

Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base des ratios ci-après et des modalités d'application définies à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones.

Destination	Nombre de places requises
Hébergement hôtelier	1 place our 5 chambres ou logements.
Bureau	1,8 places pour 100 m² de surface de plancher, sans excéder 2 places pour 100 m²
Commerce	- Commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² : 1 place pour 100 m² ; - Commerces d'une surface de plancher strictement supérieure à 300 m² et inférieure à 1500 m² : 1,8 places pour 100 m² de surface de plancher, sans excéder 2,2 places pour 100 m² ; - Commerces d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1500 m² : 3,5 places pour 100 m² de surface de plancher sans excéder 4,1 places pour 100 m².
Entrepôt	1 place pour 180 m² de surface de plancher.
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante.

Dans cette zone, les aires de stationnement, les accès, les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie.

Normes pour cycles

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Destination	Nombre de places requises
Bureau	1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour cycles (avec les équipements associés) doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Le nombre de places dédiées aux cycles doit néanmoins représenter au moins 15% des places dédiées au stationnement des véhicules motorisés, porté à 25% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le regroupement des plantations est à privilégier.

Article UE 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés. Ils doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. La moitié au moins des espaces libres requis doit être en pleine terre.

Le fractionnement des espaces libres est à éviter.

Les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces non imperméabilisés pour moitié de la surface des espaces libres requis.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

Les pentes des remblais ou déblais doivent être végétalisées par des couvre-sol. Il doit être tenu compte du développement futur et de la taille des sujets à l'âge adulte, qu'il s'agisse d'arbres ou d'arbustes, dans le dimensionnement de l'intervalle entre plantations et de leur distance par rapport aux bâtiments et bordures de voies.

Il doit être fait usage d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Article UE 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

UE Kergaradec III - GUIPAVAS

Ce secteur reprend les règles de la zone UE, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UE 1 - Kergaradec III – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées aux commerces et services assimilés ;
- les installations classées entrainant des périmètres de protection ;
- les terrains de camping ;
- les carrières.

Article UE Kergaradec III 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux bureaux à condition d'être liés au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'elles contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des activités admises dans la zone ;
- le commerce de gros ;
- les dépôts et aires de stockage à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- les affouillements et les exhaussements de sols à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UE Kergaradec III 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UE Kergaradec III 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UE Kergaradec III 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Kergaradec III 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques aux voies

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°1 pour au moins 70% de la longueur de la façade considérée.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres des voies intérieures.

Le long de la RN 265, les constructions doivent respecter un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

Article UE Kergaradec III 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres lorsque la limite est constituée d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1.

Article UE Kergaradec III 8 – implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

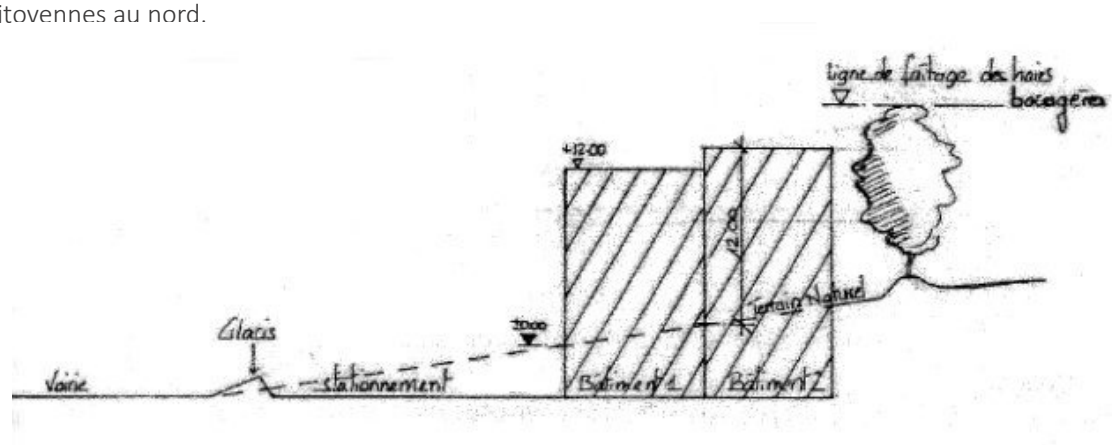
Article UE Kergaradec III 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Kergaradec III 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Un épannelage en terrasse des bâtiments est admis sans dépasser la ligne de faîtage des haies bocagères mitoyennes au nord.



Article UE Kergaradec III 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est fait application des règles de la zone UE.

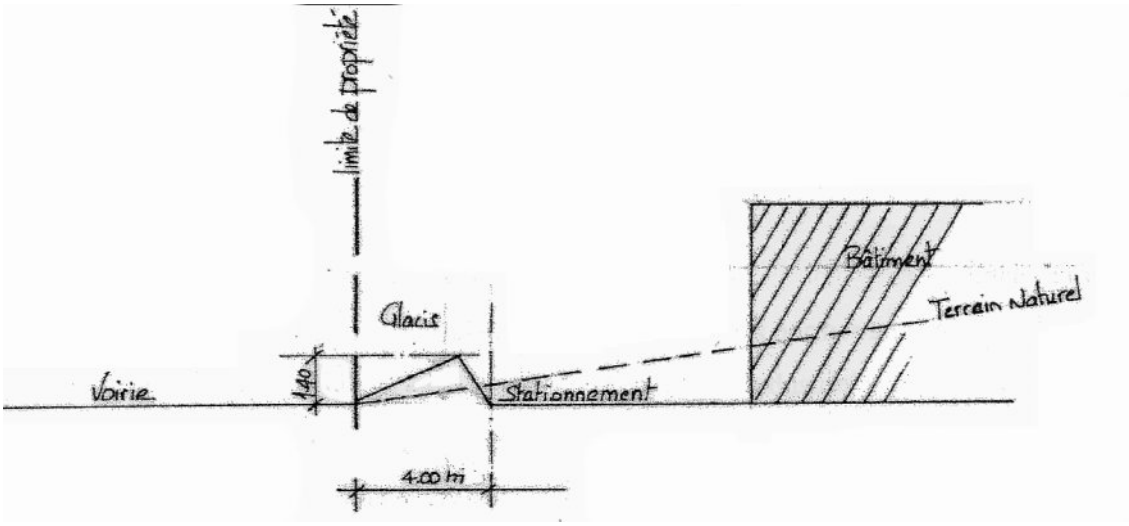
En outre, dans le secteur « c », les constructions s'inspirant d'une architecture locale ou rurale doivent respecter des pentes de toitures proches de 45° pour le corps principal des bâtiments et de 30 à 55° pour les annexes. La couverture doit être traitée en matériaux naturels (ardoises) ou en matériaux s'harmonisant avec les matériaux naturels, notamment par leur couleur, les ouvertures en toiture doivent éviter les saillies trop importantes.

Article UE Kergaradec III 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UE.

En outre :

- les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être masquées depuis la RN 265 et les voies intérieures de la ZAC par un traitement paysager (talus ou glacis végétal de 1,50 mètres de haut) ;



- -sur les aires de stationnement excédant 10 places, doit être planté au moins un arbre de haute tige tous les 6 véhicules. Les systèmes plantés susceptibles de supporter des véhicules tels que dallettes de béton alvéolé et engazonné, pavés posés sur pelouse, éléments préfabriqués, pavés autobloquants sont autorisés ;
- les aires de stationnement pour les véhicules lourds doivent être implantées en arrière des bâtiments pour ne pas être visibles de la RN 265 et des voies principales à l'intérieur de la ZAC ;
- les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs (leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %).

Article UE Kergaradec III 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UE.

Article UE Kergaradec III 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Kergaradec III 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMEN
POUR LE SECTEUR UE KERGARADEC III - GUIPAVAS

UE Mescouezel – PLOUZANE

Ce secteur reprend les règles de la zone UE, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité.

Article UE Mescouezel 1– occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Article UE Mescouezel 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux bureaux, à condition être liées au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone ;
- les constructions destinées aux commerces et services assimilés à condition :
  - soit d'être destinées au commerce de véhicules automobiles, d'équipements automobiles et commerce et réparation de motocycles ;
  - soit d'être liées au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'elles contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des activités admises dans la zone,
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher par logement ;
- les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UE Mescouezel 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UE Mescouezel 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UE Mescouezel 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Mescouezel 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Il est fait application des règles de la zone UE.

Article UE Mescouezel 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des règles de la zone UE.

Article UE Mescouezel 8 – implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Mescouezel 9– emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Mescouezel 10 - hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Mescouezel 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est fait application des règles de la zone UE.

Article UE Mescouezel 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UE.

Article UE Mescouezel 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UE.

Article UE Mescouezel 14 – coefficient d'occupation des sols,

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Mescouezel 15– obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

UE Saint Thudon – GUIPAVAS

Ce secteur reprend les règles de la zone UE, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UE Saint-Thudon 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- tout dépôt ou stockage à l'air libre de toute nature ;
- toute installation classée entrainant des périmètres de protection
- les terrains de camping, les carrières, les commerces et services assimilés, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE Saint Thudon 2.

Article UE Saint-Thudon 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UE.

En outre dans le secteur « a » l'activité de commerce de gros est autorisée à condition que celles-ci s'exercent à l'intérieur des bâtiments. Pour les activités impliquant des aires de stockage, celles-ci doivent être aménagées à l'intérieur des bâtiments.

Article UE Saint-Thudon 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UE Saint-Thudon 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UE Saint-Thudon 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Saint-Thudon 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- soit en fonction des limites d'appui obligatoire indiquées sur le document graphique ci-après ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 7 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

En présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, le recul de 7 mètres sera compté à partir du pied de ces structures paysagères.

Article UE Saint-Thudon 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 7 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UE Saint-Thudon 8 - implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Saint-Thudon 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Saint-Thudon 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Elle est fixée à 12 mètres pour les constructions situées à proximité du hameau comme indiqué sur le document graphique ci-après.

Article UE Saint-Thudon 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est fait application des règles de la zone UE, qui sont complétées par les règles spécifiques ci-après.

L'aspect des matériaux et les couleurs

La couleur des toitures doit être choisie dans les tons suivants, en fonction de leur nature :

- protection lourde : gravillon gris – blanc ;
- auto-protégé : gris clair ou vert ;
- membrane : gris clair ;
- bac acier : gris clair ;
- zinc : naturel.

Sur l'ensemble de la zone, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- tout pastiche de style régional ou ancien ;
- les toitures en matériaux réfléchissants, en tuiles ou en ardoises.

Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une « image contemporaine » et en particulier :

- au béton, banché, poli, grésé, lasuré… ;
- à l'acier, à l'aluminium, au bois, en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et de son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN ou similaire) ;
- et complémentairement au verre, aux matériaux de synthèse…

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton, …), les teintes issues de laquage industriel et d'application in situ de peinture doivent être choisies dans des gammes de gris.

Le blanc pur doit être utilisé ponctuellement en appel des bâtiments repères que sont la station météo et la tour de contrôle.

D'autres couleurs qui s'imposeront à travers les chartes d'enseigne des entreprises pétitionnaires peuvent être autorisées dans la mesure où elles contribuent à la cohérence architecturale du bâtiment et qu'elles soient présentes en proportion limitée.

Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage métallique, laqué noir, à mailles rectangulaires de 200 mm de haut par 100 mm de large environ, sur potelets métalliques, sans muret de soubassement. Le portail doit être conçu dans le même esprit.

La clôture doit entourer la surface la plus réduite possible, en prolongement des constructions.

Une hauteur peut être imposée pour tenir compte notamment de la présence d'une clôture existante.

Exceptionnellement, dans le cas d'une séparation par une haie bocagère, un grillage « traditionnel » à maille carrée, de couleur verte, peut s'intégrer dans cette haie.

Article UE Saint-Thudon 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UE concernant les normes pour les véhicules automobiles et pour les cycles.

Sur les aires de stationnement doivent être prévus des espaces plantés, proportionnellement à l'importance surfacique de l'aire de stationnement.

Article UE Saint-Thudon 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 10% de la superficie du terrain. Les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres non imperméabilisés.

Sur les unités foncières bordant la RN, une bande végétalisée doit être aménagée.

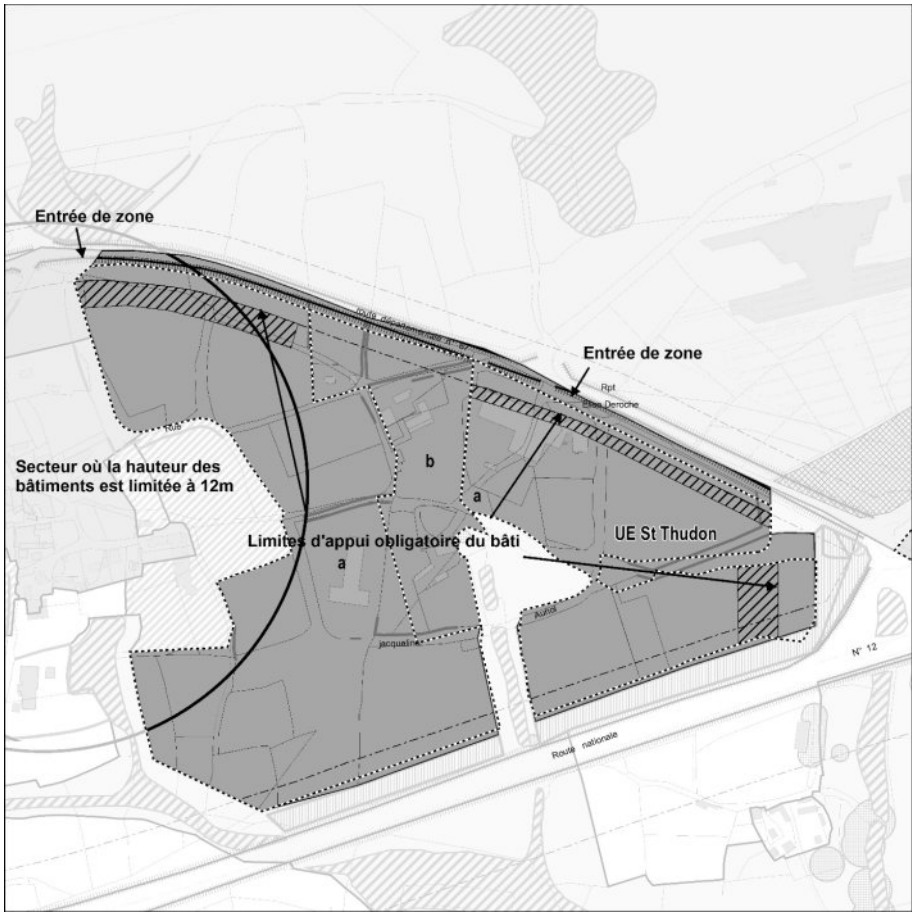
Article UE Saint-Thudon 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Saint-Thudon 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UE SAINT-THUDON – GUIPAVAS



UE Ty ar menez - PLOUGASTEL-DAOULAS

Ce secteur reprend les règles de la zone UE, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité.

Article UE Ty ar menez 1– occupations et utilisations du sol interdites

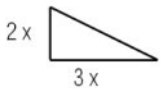
Il est fait application des règles de la zone UE.

En outre, sont interdits :

- les affouillements et exhaussements de sols et les aires de stationnement, dans l'espace situé le long de la limite donnant sur la RN 165 à moins de 23 mètres de son axe, ;
- les aires de stationnements pour les poids-lourds, dans l'espace situé entre 28 mètres et 50 mètres de l'axe de la RN 165.

Article UE Ty ar menez 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le pôle commercial de semi-proximité de Ty Ar Menez délimité sur le document graphique N°3, sont admises les constructions destinées aux commerces et services assimilés à condition de respecter les natures d'activités et les surfaces autorisées dans les tableaux A et B figurant dans l'annexe en fin de règlement ;
- les affouillements et exhaussements de sols, sous réserve des conditions suivantes :
  - ils doivent être réalisés à plus de 23 mètres de l'axe de la RN 165 ;
  - ils sont limités à 2 mètres maximum de profondeur ou de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans les cas où la pente du terrain naturel avant travaux est inférieure à 3%, cette limite est de 1 mètre maximum ;
  - toute pente ainsi créée ne doit pas dépasser trois largeurs pour deux hauteurs : 

Article UE Ty ar menez 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il fait application des règles communes à toutes les zones.

En outre, l'accès doit être, sauf impossibilité technique démontrée, aménagé en limite séparative et accolé à l'accès du terrain voisin.

Article UE Ty ar menez 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UE Ty ar menez 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Ty ar menez 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le long de la RN 165, au moins la moitié de la façade bâtie donnant sur cette voie doit être implantée à 50 mètres de l'axe de la voie.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 10 mètres par rapport la limite d'emprise publique ou de voie.

Article UE Ty ar menez 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- soit sur une limite séparative, si la construction respecte un retrait supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

Article UE Ty ar menez 8 – implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Ty ar menez 9– emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Ty ar menez 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres hors installations techniques. Elles doivent être placées en retrait par rapport aux acrotères à une distance au moins égale à leur propre hauteur.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publiques ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Article UE Ty ar menez 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur

Les pentes de toitures doivent être de 15° maximum. Elles doivent être ainsi que les faitages masqués par un acrotère.

Les toitures végétalisées ou comportant des panneaux solaires sont à favoriser.

Pour les projets optimisant les apports solaires, il n'est pas fixé de règles.

La superficie non vitrée de chacune des façades doit comporter au moins 80% de couleur RAL 7034, 7042, 7043 ou teintes similaires. La couleur blanche est proscrite.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, grillages et portails éventuels doivent être de la teinte RAL 7042 ou teinte similaire. Les murets doivent avoir l'aspect béton gris et lisse ou enduits d'aspect lisse et de couleur RAL 7042 ou teinte similaire.

Clôtures

Sauf impossibilité technique démontrée :

Les clôtures implantées en bordure de la voie par laquelle s'effectue l'accès à la parcelle sont constituées :

- soit d'une haie composée d'essences variées ne dépassant pas 2 mètres de hauteur ;
- soit d'un grillage en treillis soudé, sans soubassement, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé d'une haie.

Les entrées de lots doivent obligatoirement être accompagnées de murets d'un seul tenant, d'une hauteur de 1,70 mètre mesurée à partir du terrain naturel de l'espace public. Leur longueur en limite de la voie publique est comprise entre 1 et 4 mètre.

Les portails sont d'une hauteur de 1,60 mètre, à barreaux verticaux et ajourés, coulissants.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être constituées, pour les terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², d'un grillage doublé du côté intérieur d'une haie composée d'essences variées.

Article UE Ty ar menez 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UE.

En outre, les espaces de stationnement dédiés aux véhicules légers doivent être plantés à raison d'un arbre pour six emplacements, ceux dédiés aux poids lourds à raison d'un arbre pour deux emplacements. Les plants doivent être regroupés en nombre impair.

Article UE Ty ar menez 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UE.

En outre, dans l'espace situé entre 23 mètres et 28 mètres de l'axe de la RN 165 doivent être respectées les caractéristiques suivantes :

- un merlon d'une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux est planté sur un Mulch (bois de feuillus broyés) et sur une largeur de 5 mètres, excepté sur les terrains supports des projets de construction dont la hauteur du terrain naturel est supérieure à 1,50 mètre par rapport à la RN 165. Les essences autorisées sont les Herera, Vinca, Rubus, Erican, Calluna, Pleioblastus distichus, Cytisus multiforus, Erica arborescens, ribes uva crispa, Rosa glauca, salix purpurea, Salix repens, Ulex minor ou Viburnum opulus ;
- un grillage doit être disposé en arrière du merlon du côté opposé à la RN 165.

Doivent être constitués d'une prairie rustique et de bosquets d'arbustes non alignés, les espaces libres situés :

- dans une bande comprise entre 28 mètres et 50 mètres de l'axe de la RN 165 ;
- donnant sur une autre voie ou sur une limite séparative.

Par ailleurs, à l'exception des espaces donnant sur la RN 165, les terrains doivent entourés d'une bande de végétation ne dépassant pas 2 mètres de hauteur, composée au minimum de trois essences d'arbustes suivantes, disposés en quinconce : Cornus alba, Coronilla emerus, Cytisus multiforus, Cytisus scoparius, Deutzia gracilis, Euonymus alatus, Lonicera nitida, Ribes nigrum, Ribes rubrum, Ribes alpinum, Ribes sanguineum, Ribes uva crispa, Rosa canina, Rosa glauca, Rosa arvensis, Salix purpurea, Salix repens, Viburnum opulus.

Article UE Ty ar menez 14 – coefficient d'occupation des sols,

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE Ty ar menez 15– obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

ZONE UEM

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

La zone UEM correspond aux enceintes militaires (domaine public ou privé des Armées), à terre comme en mer.

Article UEM 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

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

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UEM 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UEM 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UEM 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantées avec recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'extension d'une construction existante implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UEM 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction.

En limite séparative avec un terrain situé sur une autre zone que la zone UEM, les constructions doivent être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

L'extension d'une construction existante implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UEM 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UEM 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UEM 10 - hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UEM 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article UEM 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement (véhicules/cycles) doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Article UEM 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article UEM 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UEM 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UEP

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

La zone UEP correspond aux secteurs dédiés aux activités industriels portuaires. L'ensemble du domaine public portuaire y est intégré dès lors qu'une activité économique y a toujours cours.

Article UEP 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des activités admises dans la zone ;
- les constructions destinées aux commerces et services assimilés à condition qu'elles soient liés au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'elles contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone. La surface de vente maximale autorisée est de 30% de l'activité affiliée, dans la limite de 300 m² ;
- Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets à condition d'être liés aux travaux de construction, d'aménagement ou aux activités admis dans la zone ;
- les aménagements, équipements, installations et les nouvelles emprises gagnées sur la mer à condition qu'ils répondent aux besoins du développement portuaire.

Article UEP 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UEP 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il est fait application des règles communes à toutes les zones.

En outre, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à une côte supérieure au niveau marin de référence indiqué au document graphique N°3.

Article UEP 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

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

Il est fait application des règles de la zone UE.

Article UEP 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des règles de la zone UE.

Article UEP 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UEP 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UEP 10 - hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UEP 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article UEP 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UE.

Article UEP 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article UEP 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UEP 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

ZONE UH

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4, titre III)

Cette zone couvre des secteurs de l'agglomération dont la vocation dominante est l'habitat, elle correspond également aux villages identifiés par le SCoT du Pays de Brest au titre de la loi Littoral. Elle peut accueillir des équipements collectifs d'intérêt général, des commerces et des activités compatibles avec l'habitat.

Article UH 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de commerces et services assimilés d'une surface de vente supérieure à 300 m2 ;
- les constructions à usage de commerces et services assimilés mentionnés dans l'annexe A du chapitre 7 du règlement, situés dans les secteurs de commerces et services assimilés interdits, délimités sur le document graphique N°3 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations de logement comprenant de 20 à 35 logements doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux et/ou relevant du régime du bail réel solidaire ;
- les opérations de logement de plus de 35 logements doivent comprendre 50% de logements à coûts abordables, avec un minimum de 25% de logements locatifs sociaux complété par des logements en accession à coûts abordables et/ou relevant du régime du bail réel solidaire. Sur la commune de le Relecq-Kerhuon, la part minimale de logements locatifs sociaux est portée à 30% ;
- les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants ;
- les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux à condition d'être liés à des constructions ou installations admises dans la zone.

Article UH 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

En cas de division foncière, la largeur minimale d'accès au lot créé est de 2,50 mètres. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction du nombre de logements à desservir et de la longueur de l'accès.

En outre, sur une unité foncière originelle, un regroupement des accès peut être exigé s'il y a création de plus de 1 lot à bâtir.

Voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UH 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UH 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantée en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2.

En l'absence de dispositions particulières sur le document graphique n°2, les règles d'implantation sont différentes, selon que les constructions à édifier se situent dans une séquence urbaine ou non.

- A l'intérieur d'une séquence urbaine, les constructions doivent être implantées en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté des emprises publiques et des voies de la séquence urbaine. Si les constructions ont un recul uniforme, la nouvelle construction doit être implantée en respectant le recul constaté ; si les constructions ont des reculs différents, la nouvelle construction doit être implantée entre la construction la plus proche et la construction la plus éloignée des emprises publiques et des voies.
- en dehors d'une séquence urbaine, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux emprises publiques et aux voies compris entre 0 et 5 mètres.

Si deux emprises publiques ou voies bordent une parcelle sur des limites non contiguës, les reculs ne s'appliquent qu'à l'une des emprises publiques ou voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt paysager ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons de topographie, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité de la construction existant.

Les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies ne s'appliquent pas aux constructions implantées en second rang en arrière des constructions existantes.

Article UH 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément naturel d'intérêt paysager ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus, en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt paysager ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles énoncées ci-dessus peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UH 8 - implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH 10 - hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée en nombre de niveaux, défini sur le document graphique N°2.

Toutefois, lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur maximale de la partie de la construction implantée en limite séparative est de 1 niveau. En outre :

- deux niveaux supplémentaires sont autorisés sur une profondeur de 17 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies ;
- pour les constructions implantées en second rang, en arrière des constructions existantes, un niveau supplémentaire est autorisé sur un linéaire bâti inférieur ou égal à 10 mètres.

Enfin, l'extension d'une construction existante ayant une hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut se faire en conservant la hauteur existante.

Article UH 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Travaux de restauration, réhabilitation, transformation

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Volumétrie

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette urbaine environnante.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Transformation des rez-de-chaussée commerciaux

En cas de transformation de rez-de-chaussée commerciaux en logements, une modification de la façade peut être nécessaire pour faire correspondre la façade à la nouvelle destination du local. Cette modification aura pour objectif :

- d'adapter les percements afin de concilier intimité du logement, apport de lumière suffisant et ventilation ;
- de réécrire la façade en lien avec le reste de l'immeuble (style architectural, rythme et alignement des percements), ou de l'adapter en gardant la trace de l'ouverture d'origine dans les cas où le commerce participe à la qualité de la composition générale de la façade.

Clôtures

Clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics :

Elles peuvent être constituées d'un mur, muret ou talus, dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes. Le muret peut être surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré à lames espacées d'un jour apparent d'au moins 2 cm vu depuis l'espace public, et éventuellement accompagné d'une haie. La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. Lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré, le muret aura une hauteur maximale de 1 mètre. Le cas échéant, les coffrets doivent être intégrés dans les murs ou murets.

Clôtures implantées en limites séparatives :

Les éléments végétaux doivent être favorisés sous forme de haies vives, doublées ou non d'un grillage plastifié de couleur sombre ou d'un dispositif ajouré noyé dans la haie. Dans ce cas, le grillage ou le dispositif ajouré peut s'appuyer sur un soubassement plein d'une hauteur maximale de 1 mètre en cas de maçonnerie enduite et de 0,50 mètre en cas de plaques de béton préfabriquées de béton lisse.

Des dispositifs opaques (murs de pierres ou d'enduit, panneaux bois, …) sont autorisés, notamment pour assurer l'intimité au niveau des terrasses. Cependant, pour des raisons d'insertion paysagère, le linéaire de ces dispositifs pourra être limité afin d'alterner clôtures rigides et végétation.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Article UH 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions et installations nouvelles, il doit être créé un minimum de places répondant aux besoins de stationnement induits tant pour les véhicules automobiles que pour les cycles.

Normes pour véhicules automobiles

Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base des ratios ci-après et des modalités d'application définies à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones.

Destination	Nombre de places requises
Habitation	- 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Il ne sera pas exigé la réalisation de plus de 3 places par logement ; - 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat lorsqu'ils sont situés dans les périmètres de 500 mètres autours des gares et des stations de transports publics guidés ou de transport collectif en site propre défini par l'orientation d'aménagement et de programmation relative aux transports et aux déplacement ; 1 place par logement dans les autres cas.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres ou logements.
Bureau	1,5 places pour 100 m² de surface de plancher
Commerce	- Commerces d'une surface de plancher strictement supérieure à 300 m² : 1,5 places pour 100 m² de surface de plancher ; - 1 aire de livraison hors voirie (13 m x 2,50m) avec des accès adaptés.
Entrepôt	1 place pour 180 m² de surface de plancher sans excéder 4,1 places pour 180 m².
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire :

- en cas de 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 de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret ;
- en cas de réhabilitation d'une construction existante ;
- en cas de changement de destination n'ayant pas pour effet la création de logements ;
- en cas de changement de destination ayant pour effet la création de logements, lorsque le changement de destination concerne d'anciens bureaux ou des commerces situés en dehors des secteurs de commerce protégé délimités sur le document graphique N°3.

Normes pour cycles

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Destination	Nombre de places requises
Habitation	1 emplacement pour les logements d'une surface inférieure ou égale à 60 m² de surface de plancher. 2 emplacements dans les autres cas.
Bureau	1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour cycles (avec les équipements associés) doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Le nombre de places dédiées aux cycles doit néanmoins représenter au moins 15% des places dédiées au stationnement des véhicules motorisés, porté à 25% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire en cas de réhabilitation et de changement de destination des constructions existantes, excepté en cas de création de logements collectifs ayant pour effet la création de plus de 5 logements. Dans ce cas il est fait application des dispositions applicables aux constructions neuves.

Article UH 13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés. Ils doivent représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain. La moitié au moins des espaces libres requis doit être de pleine terre, et comprendre au moins un arbre par tranche de 200 m2 d'espaces paysagers.

Le fractionnement des espaces libres est à éviter.

Les terrasses végétalisées, les toitures végétalisées et les espaces végétalisés peuvent être assimilées à des espaces libres non imperméabilisés.

Il n'est pas fixé de règle dans les cas suivants : .

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- pour l'extension de constructions existantes sur un terrain d'une superficie inférieure à 200 m².

Article UH 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

UH Amiral Nicol – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UH, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article UH Amiral Nicol 1- occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article UH Amiral Nicol 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article UH Amiral Nicol 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UH Amiral Nicol 4- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UH Amiral Nicol 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH Amiral Nicol 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise publique ou de voie ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux emprises publiques ou aux voies.

Article UH Amiral Nicol 7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée en respectant les retraits énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- Pour la préservation d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé, la

construction peut être implantée en respectant les retraits énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt paysager ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;

- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles énoncées ci-dessus peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant.

Article UH Amiral Nicol 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH Amiral Nicol 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH Amiral Nicol 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 niveaux l'ensemble du secteur indiqué sur le document graphique ci-après.

Article UH Amiral Nicol - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH Amiral Nicol 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article UH Amiral Nicol 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH Amiral Nicol 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH Amiral Nicol 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UH AMIRAL NICOL – BREST

UH Messioual – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UH, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il est complété par un document graphique spécifique.

Article UH Messioual 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article UH Messioual 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article UH Messioual 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article UH Messioual 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UH Messioual 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH Messioual 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les distances d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies sont définies en fonction des secteurs figurant au document graphique ci-après :

- dans le secteur 1, les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies ;
- dans les secteurs 2 et 3, les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 4 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies ;
- dans le secteur 4, les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dans tous les secteurs, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour la préservation d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;

- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons de topographie, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, la distance maximale d'implantation ne s'applique qu'à l'une des emprises publiques ou voies ;

Les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies ne s'appliquent pas aux constructions implantées en second rang en arrière des constructions existantes.

Article UH Messioual 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies en fonction des secteurs figurant au document graphique ci-après.

- dans les secteurs 1 et 4, les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative ;
  - soit avec un retrait supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- dans les secteurs 2 et 3, les constructions doivent être implantées avec un retrait supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans tous les secteurs des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour la préservation d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum.

Article UH Messioual 8 – implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH Messioual 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH Messioual 10 - hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont définies en fonction des secteurs figurant au document graphique ci-après :

- secteurs 1 et 4 : 3 niveaux ;
- secteur 2 : 4 niveaux ;
- secteur 3 : 6 niveaux.

Article UH Messioual 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pour les nouvelles constructions il est fait application des règles de la zone UH.

Les clôtures

Secteur 1 et 4

- sur emprises publiques ou voies les clôtures doivent être végétales, doublées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

  Si la différence de niveau entre la voirie finie et le terrain le justifie (1 mètre et au-delà), un dispositif de soutènement en maçonnerie enduite, pierre apparente ou traverse bois pourra être autorisé. Les hauteurs de portillons et de portails ne doivent pas excéder 1,60 mètre ;
- en limites séparatives les clôtures doivent être constituées de haies paysagères pouvant être doublées d'un dispositif ajouré noyé dans la haie. Dans ce cas, le dispositif ajouré peut s'appuyer sur un soubassement plein d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur maximale est fixée à 2 mètres ;
- si la différence de niveau entre deux propriétés le justifie (1 mètre et au-delà), un dispositif de soutènement en maçonnerie enduite, pierre apparente ou traverse bois pourra être autorisé.

  Afin de préserver l'intimité des terrasses, la mise en place de pare-vues est autorisée en limite séparative et en prolongement de l'habitation, sur une hauteur maximale de 2 mètres et sur un linéaire maximal de 5 m. Ils doivent être réalisés soit en maçonnerie enduite, soit en panneaux bois soit en matériau identique à celui de la construction. Ces pare-vues doivent être implantés à une distance de recul minimal de 5 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Secteurs 2 et 3

Les clôtures en bordure des terrasses et jardins privatifs situés à rez-de-chaussée doivent être végétales et constituées de diverses essences. Elles peuvent être doublées, en observant un retrait d'1,50 mètre de la limite de propriété, soit d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum d'1 mètre, soit d'un matériau identique au garde-corps.

Article UH Messioual 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article UH Messioual 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UH.

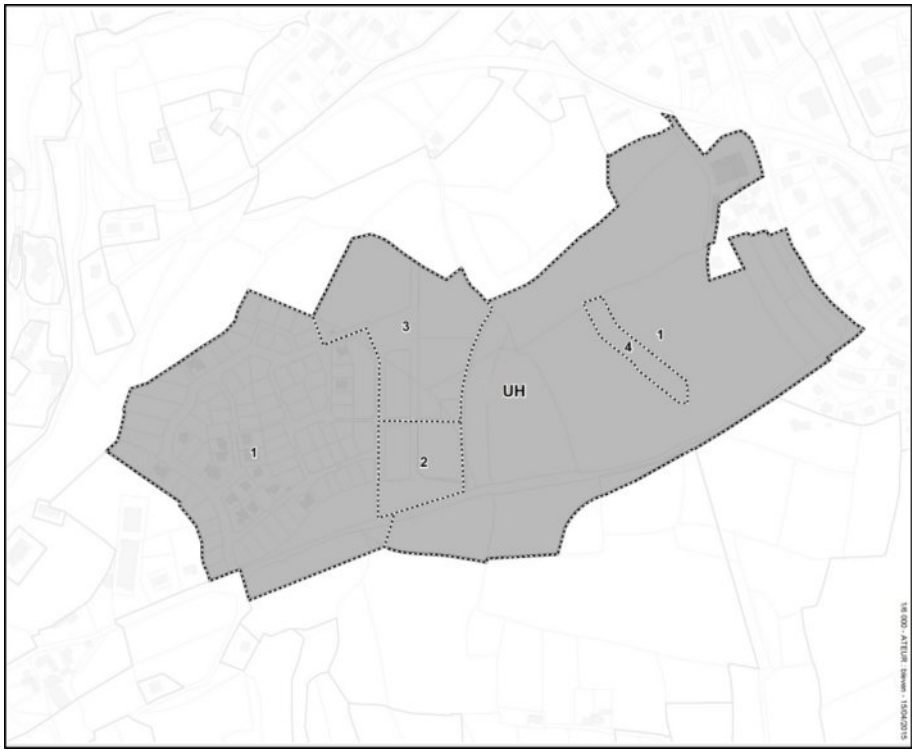
Article UH Messioual 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH $_{\text{Messioual}}$ 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UH $_{\text{MESSIOUAL}}$ – BREST



ZONE UHT

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4, titre III)

La zone UHT correspond aux secteurs urbanisés autres que les agglomérations et villages et recouvre des espaces traditionnellement qualifiés de hameaux, caractérisés, entre autres, par la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation. La zone UHT comprend deux sous-secteurs : le secteur UHTA dans lequel sont autorisées des nouvelles constructions d'habitat, d'hébergement et de services publics ; le secteur UHTB qui correspond aux secteurs urbanisés de dimensions plus réduite ou situés dans les espaces proches du rivage, dans lesquels sont uniquement autorisés les extensions des constructions existantes, l'édification d'annexes ou les changements de destination.

Article UHT 1 - occupations et utilisations du sol interdites

En zone UHTA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de commerces et services assimilés d'une surface de vente supérieure à 300 m2 ;
- les constructions à usage de commerces et services assimilés mentionnés dans l'annexe A du chapitre 7 du règlement, situés dans les secteurs de commerces et services assimilés interdits, délimités sur le document graphique N°3 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

En zone UHTB, sont interdites les nouvelles constructions autres que celles mentionnées à l'article 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux à condition d'être liés à des constructions ou installations admises dans la zone.
- en zone UHTB, seules sont autorisés les extensions et les changements de destination des constructions existantes et l'édification d'annexes.

  En outre, dans la bande littorale des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, seules sont autorisés les extensions et les changements de destination des constructions existantes et l'édification d'annexes pour les constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article UHT 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

En cas de division foncière, la largeur minimale d'accès au lot créé est de 2,50 mètres. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction du nombre de logements à desservir et de la longueur de l'accès.

En outre, sur une unité foncière originelle, un regroupement des accès peut être exigé s'il y a création de plus de 1 lot à bâtir.

Voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UHT 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UHT 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantée en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2.

En l'absence de dispositions particulières sur le document graphique n°2, les règles d'implantation sont différentes, selon que les constructions à édifier se situent dans une séquence urbaine ou non.

- A l'intérieur d'une séquence urbaine, les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite des emprises publiques et des voies ;
  - soit en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté des emprises publiques et des voies de la séquence urbaine. Si les constructions ont un recul uniforme, la nouvelle construction doit être implantée en respectant le recul constaté ; si les constructions ont des reculs différents, la nouvelle construction doit être implantée entre la construction la plus proche et la construction la plus éloignée des emprises publiques et des voies ;
- En dehors d'une séquence urbaine, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux emprises publiques et aux voies compris entre 3 et 6 mètres.

Si deux emprises publiques ou voies bordent une parcelle sur des limites non contiguës, les reculs ne s'appliquent qu'à l'une des emprises publiques ou voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt paysager ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons de topographie, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité de la construction existant.

Les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies ne s'appliquent pas aux constructions implantées en second rang en arrière des constructions existantes.

Article UHT 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément naturel d'intérêt paysager ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus, en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt paysager ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles énoncées ci-dessus peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UHT 8 - implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UHT 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UHT 10 - hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée en nombre de niveaux, défini sur le document graphique N°2.

Toutefois, lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur maximale de la partie de la construction implantée en limite séparative est de 1 niveau. En outre :

- deux niveaux supplémentaires sont autorisés sur une profondeur de 17 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies ;
- pour les constructions implantées en second rang, en arrière des constructions existantes, un niveau supplémentaire est autorisé sur un linéaire bâti inférieur ou égal à 10 mètres.

Par ailleurs, la hauteur maximale des constructions, exprimée en niveaux, peut être augmentée dans la limite d'1 mètre pour permettre d'assurer la continuité volumétrique d'un bâti existant situé sur le terrain support de l'opération ou sur un terrain contigu.

Enfin, l'extension d'une construction existante ayant une hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut se faire en conservant la hauteur existante.

Article UHT 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Volumétrie

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette urbaine environnante.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Clôtures

Clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics :

Elles peuvent être constituées d'un mur, muret ou talus, dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes. Le muret peut être surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré à lames espacées d'un jour apparent d'au moins 2 cm vu depuis l'espace public, et éventuellement accompagné d'une haie. La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. Lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré, le muret aura une hauteur maximale de 1 mètre. Le cas échéant, les coffrets doivent être intégrés dans les murs ou murets.

Clôtures implantées en limites séparatives :

Les éléments végétaux doivent être favorisés sous forme de haies vives, doublées ou non d'un grillage plastifié de couleur sombre ou d'un dispositif ajouré noyé dans la haie. Dans ce cas, le grillage ou le dispositif ajouré peut s'appuyer sur un soubassement plein d'une hauteur maximale de 1 mètre en cas de maçonnerie enduite et de 0,50 mètre en cas de plaques de béton préfabriquées de béton lisse.

Des dispositifs opaques (murs de pierres ou d'enduit, panneaux bois, …) sont autorisés, notamment pour assurer l'intimité au niveau des terrasses. Cependant, pour des raisons d'insertion paysagère, le linéaire de ces dispositifs pourra être limité afin d'alterner clôtures rigides et végétation.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Article UHT 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions et installations nouvelles, il doit être créé un minimum de places répondant aux besoins de stationnement induits tant pour les véhicules automobiles que pour les cycles.

Normes pour véhicules automobiles

Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base des ratios ci-après et des modalités d'application définies à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones.

Destination	Nombre de places requises
Habitation	- 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Il ne sera pas exigé la réalisation de plus de 3 places par logement ; - 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat lorsqu'ils sont situés dans les périmètres de 500 mètres autours des gares et des stations de transports publics guidés ou de transport collectif en site propre défini par l'orientation d'aménagement et de programmation relative aux transports et aux déplacement ; 1 place par logement dans les autres cas.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres ou logements.
Bureau	1,5 places pour 100 m² de surface de plancher
Commerce	- Commerces d'une surface de plancher strictement supérieure à 300 m² : 1,5 places pour 100 m² de surface de plancher ; - 1 aire de livraison hors voirie (13 m x 2,50m) avec des accès adaptés.
Entrepôt	1 place pour 180 m² de surface de plancher sans excéder 4,1 places pour 180 m².
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire :

- en cas de 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 de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret ;
- en cas de réhabilitation d'une construction existante ;
- en cas de changement de destination n'ayant pas pour effet la création de logements ;
- en cas de changement de destination ayant pour effet la création de logements, lorsque le changement de destination concerne d'anciens bureaux ou des commerces situés en dehors des secteurs de commerce protégé délimités sur le document graphique N°3.

Normes pour cycles

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Destination	Nombre de places requises
Habitation	1 emplacement pour les logements d'une surface inférieure ou égale à 60 m² de surface de plancher. 2 emplacements dans les autres cas.
Bureau	1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour cycles (avec les équipements associés) doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Le nombre de places dédiées aux cycles doit néanmoins représenter au moins 15% des places dédiées au stationnement des véhicules motorisés, porté à 25% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire en cas de réhabilitation et de changement de destination des constructions existantes.

Article UHT 13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés. Ils doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain. La moitié au moins des espaces libres requis doit être de pleine terre et comprendre au moins un arbre par tranche de 200 m^2 d'espaces paysagers.

Le fractionnement des espaces libres est à éviter.

Les terrasses végétalisées, les toitures végétalisées et les espaces végétalisés peuvent être assimilés à des espaces libres non imperméabilisés.

Il n'est pas fixé de règle dans les cas suivants :

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- pour l'extension de constructions existantes sur un terrain d'une superficie inférieure à 200 m^2.

Article UHT 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UHT 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

ZONE UL

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation chapitre 5 titre III).

La zone UL est une zone urbaine destinée à accueillir les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/ caravaning et les parcs résidentiels de loisir, comprenant toutes les constructions et installations d'accompagnement qui leurs sont liées.

Article UL 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées aux commerces et services assimilés, à l'exception des activités de loisirs ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des activités admises dans la zone
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition d'être liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les affouillements et les exhaussements de sols à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UL 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UL 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UL 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise publique ou de voie ;
- soit avec un recul supérieur ou égal 3 mètres par rapport aux emprises publiques ou aux voies.

L'extension d'une construction existante peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UL 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives au supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètre.

L'extension d'une construction existante peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UL 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UL 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UL 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 2 niveaux dans les parcs résidentiels de loisirs ou dans les campings.

L'extension d'une construction existante ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus peut se faire en conservant la hauteur existante.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Article UL 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article UL 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions et installations nouvelles, le nombre de places de stationnement des véhicules et des cycles doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Article UL 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et représenter au moins 30 % du terrain support de l'opération.

Article UL 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UL 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

ZONE UP

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

Cette zone vise à souligner, dans le projet urbain, l'importance de la nature en ville. Composée de secteurs aménagés bâtis ou partiellement bâtis, elle forme le socle de l'armature verte urbaine et complète la fonction écologique de la trame verte et bleue en visant la mise en réseau d'espaces présentant le plus souvent une fonction sociale prédominante paysagère, récréatives… La zone urbaine paysagère a vocation à accueillir des aménagements permettant la pratique d'activités de plein air, le cas échéant accompagnés des constructions nécessaires à ces activités.

Elle comprend notamment les parcs, jardins, espaces verts, cimetières…

Article UP 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations de sol, à l'exception de celles prévues par l'article 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sont admis sous réserve de leur intégration dans le site ;
- les constructions et installations à condition d'être liées aux activités à dominante plein air et d'être intégrées au site ;
- les constructions et installations nécessaire à l'accueil du public, à la sécurité, à l'entretien ou au fonctionnement des espaces à condition d'être intégrées au site ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions, installations, ouvrages et espaces situés dans la zone ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas porter atteinte au site et sous réserve de compatibilité avec les équipements dans la limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise ;
- les extensions et réhabilitations des constructions et installations et notamment si ces travaux visent à améliorer l'accessibilité, la sécurité ou la fonctionnalité et ne portent pas atteinte au site. Les extensions sont autorisées à hauteur de 30% de la surface de plancher existante.
- en outre, en zone UPa, les constructions, aménagements et installations liés aux infrastructures publiques de transport terrestre.
- en zone UP $_{\text{Kerarmerrien}}$, seuls sont autorisés les installations et aménagements, à condition qu'ils ne compromettent pas les qualités paysagères et ne portent pas atteinte au fonctionnement du corridor écologique.

Article UP 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UP 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UP 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites d'emprises publiques ou de voies ;
- soit avec un recul supérieur ou égal 3 mètres par rapport aux emprises publiques ou aux voies ;

Article UP 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié au document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article UP 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UP 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UP 10 – hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UP 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article UP 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions et installations admises dans la zone, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, le type d'utilisateur et la localisation des constructions et ouvrages réalisés.

Article UP 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article UP 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article UP 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

ZONE US

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation – chapitre 4 titre III)

La zone US couvre des secteurs sur lesquels sont implantés ou appelés à s'implanter des services ou équipements qui concourent au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain de l'agglomération. Il peut s'agir tout autant de sièges de grandes entreprises que d'équipements ou installations dans les domaines de l'enseignement supérieur, la recherche, la santé, la culture, les loisirs, le sport, la plaisance, la gestion des déchets, les transports…

Ces services ou équipements ont des caractéristiques architecturales qui les démarquent souvent du tissu urbain environnant. Dans ces secteurs, Brest métropole entend faciliter l'innovation architecturale et la qualité environnementale en privilégiant l'urbanisme de projet.

Article US 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou liées au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, à condition d'être liées à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- les constructions destinées aux commerces et services assimilés, à condition d'être liées au caractère ou au fonctionnement de la zone, et sous réserve des surfaces indiquées à l'annexe B du chapitre 7 règlement ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition d'être liées au caractère ou au fonctionnement de la zone ;
- les constructions destinées à l'industrie dans le Technôpole Brest-Iroise, à condition d'être liées au caractère ou au fonctionnement de la zone ;
- les changements de destination dans le pôle hospitalier du CHU Augustin Morvan, à condition d'accueillir une activité concourant au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain de l'agglomération ;
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 250 m² de surface de plancher par logement ;
- les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux à condition d'être liés à des constructions ou installations admises dans la zone ;

Article US 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article US 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones, excepté en ce qui concerne le débit de fuite des eaux pluviales sur le secteur des ateliers des Capucins, auquel il n'est pas fixé de plafond.

Article US 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N° 2.

En l'absence de dispositions particulières, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite des emprises publiques et des voies ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément naturel d'intérêt paysager ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt paysager ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 1 mètre maximum ;
- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article US 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite séparative avec un terrain situé en zone UH, les constructions doivent être implantées avec un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors que la partie de construction réalisée entre 0 et 4 mètres de la limite séparative (mesurée perpendiculairement) n'excède pas 1 niveau.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 1 mètre maximum ;
- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément naturel d'intérêt paysager ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt paysager ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 1 mètre maximum ;
- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article US 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article US 9 – emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article US 10 – hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article US 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles. Les dispositions communes ne s'appliquent pas.

Article US 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions et installations nouvelles, le nombre de places de stationnement des véhicules et des cycles doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Article US 13 - obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article US 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article US 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

La zone 1AU correspond à un secteur à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate a la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La lettre suivant le sigle 1AU renvoie à la zone urbaine (U) de référence :

- 1AUS, les constructions et installations liées au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain ;
- 1AUC, la mixité des fonctions urbaines ;
- 1AUE, les activités de production industrielle, artisanale, stockage et logistique ;
- 1AUH, l'habitat et les activités compatibles ;
- 1AUL, les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1AUP, les activités de plein air, l'armature verte urbaine.

Dans les secteurs de projets définis en zone 1AU, les règles des zones urbaines correspondantes sont également applicables sur ces secteurs, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, se substituent dans leur intégralité aux règles des zones urbaines correspondantes.

Article 1AU 1 – occupations et utilisations du sol interdites

- sont applicables les dispositions de l'article 1 de la zone U correspondante, sauf prescriptions prévues à l'article 1AU2 ci-après.

Article 1AU 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions admises dans les zones urbaines correspondantes à condition de s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements pour assurer la desserte des constructions soient programmés. Si l'opération n'occupe pas l'ensemble de la zone, elle ne doit pas compromettre son aménagement cohérent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement ;
- les opérations de logement comprenant de 20 à 35 logements doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux et/ou relevant du régime du bail réel solidaire ;
- les opérations de logement de plus de 35 logements doivent comprendre 50% de logements à coûts abordables, avec un minimum de 25% de logements locatifs sociaux complété par des logements en accession à coûts abordables et/ou relevant du régime du bail réel solidaire. Sur la commune de le Relecq-Kerhuon, la part minimale de logements locatifs sociaux est portée à 30%.

Autres articles

Pour les articles suivants, vont s'appliquer les dispositions des zones urbaines U correspondantes :

- Article 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
- Article 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;

- Article 5 - superficie minimale des terrains constructibles ;
- Article 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies;
- Article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 - emprise au sol des constructions ;
- Article 10 - hauteur des constructions ;
- Article 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ;
- Article 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- Article 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations ;
- Article 14 - coefficient d'occupation des sols ;
- Article 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.

1AUC Fontaine Margot – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité.

Article 1AUC Fontaine Margot 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;

Article 1AUC Fontaine Margot 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article 1AUC Fontaine Margot 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUC Fontaine Margot 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUC Fontaine Margot 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUC Fontaine Margot 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite des emprises publiques et des voies ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 1 mètre par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Article 1AUC Fontaine Margot 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal 2 mètres de la limite séparative.

Article 1AUC Fontaine Margot 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUC Fontaine Margot 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUC Fontaine Margot 10 – hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 5 niveaux.

Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2 niveaux et le linéaire de construction est limité à 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée. Il n'est pas limité pour les constructions présentant 1 seul niveau.

Article 1AUC Fontaine Margot 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Volumétrie

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être étudiés au regard de ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie de toiture afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette urbaine environnante.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Les clôtures

Si des clôtures sont souhaitées, leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre ; en cas de muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 1 mètre. Les clôtures grillagées seront de teinte sombre.

Article 1AUC Fontaine Margot 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC

Article 1AUC Fontaine Margot 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain dont la moitié en pleine terre.

Dans le cas d'un projet comprenant la réalisation d'aires de stationnement enterrées, il n'est pas fixé de pourcentage en pleine terre.

Les terrasses végétalisées, toitures végétalisées et espaces végétalisés au-dessus d'une construction enterrée peuvent être assimilées à des espaces libres non imperméabilisés.

Article 1AUC Fontaine Margot 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUC Fontaine Margot 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

1AUC Parc d'activités de l'Hermitage – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, dans les secteurs « c » et « m » représentés sur le document graphique ci-après:

- les carrières ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning ;
- les dépôts et stockage à l'air libre.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des activités admises dans la zone ;
- les affouillements et les exhaussements de sols à condition d'être liés à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- dans le pôle commercial de périphérie de l'Hermitage-Kergaradec, les constructions destinées aux commerces et services assimilés à condition de respecter les natures d'activités et les surfaces mentionnées dans les annexes A et B figurant du chapitre 7 du règlement.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

Aucun accès à partir de la route de Gouesnou n'est autorisé en dehors des deux accès créés face aux rues Vincent Labbé et de Mesmerrien.

Voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Selon le document graphique ci-après :

- dans le secteur « c », les constructions doivent être implantée avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies ;
- dans le secteur « m », les constructions doivent être implantée conformément aux indications figurant au document graphique N°2. En l'absence de dispositions particulières, les constructions doivent être implantée avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;é
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En cas de présentation d'un plan de masse commun présentant un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent être contigus sous réserve de réalisation de murs coupe-feu.

Afin de préserver les éléments naturels d'intérêt patrimonial repérés au document graphique N°1, il est imposé un retrait des constructions de 5 mètres à partir du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à 4 niveaux.

Dans le secteur « m » du document graphique figurant ci-après, les constructions doivent présenter au minimum 2 niveaux, sauf dispositions contraires liées à une servitude d'utilité publique. L'extension d'une construction existante peut se faire sur un seul niveau.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent être implantées de façon à minimiser les déblais ou remblais. Le cas échéant, un aspect naturel doit être donné à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, végétalisation…).

Les toitures doivent être réalisées soit sous forme de toiture végétalisée, soit présenter une faible pente (maximum 15%).

Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont à privilégier. Au-delà de 30 mètres de long, à fortiori si elles sont pleines, les façades des bâtiments doivent être accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige.

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton…) les teintes doivent être choisies dans la gamme de gris, de préférence foncée, les couleurs claires et vives sont à proscrire. En toiture, les masses et surfaces doivent présenter des couleurs homogènes.

Matériaux préconisés :

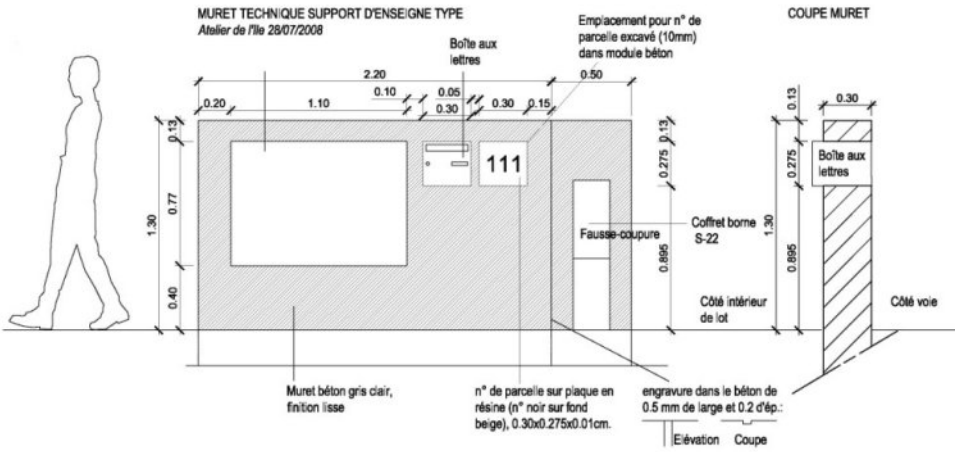
- le béton : brut poli, lasuré, banché ;
- l'acier, l'aluminium (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions), le bois en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention est portée au choix de son relief et son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN…) ;
- les produits verriers sans effet miroir…

Lorsque les limites de l'emprise publique ou les limites séparatives correspondent aux haies bocagères sur talus existants, les clôtures doivent être impérativement constituées par ces talus.

En façade sur voirie, les clôtures éventuelles sont placées à 3 mètres de la limite de lot à l'intérieur de la parcelle. Elles doivent être constituées d'un grillage métallique (teinte de RAL dans les gammes de gris), sans muret de soubassement et être doublées d'arbustes d'essences locales, conformément au schéma de plantation figurant à l'article 13.

Les limites séparatives sur les chemins publics, autres que les talus doivent être traitées sous forme de haie sur paillage biodégradable sans talutage conformément au schéma de plantation figurant à l'article 13.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être insérés dans le muret technique.



Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 12 – obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

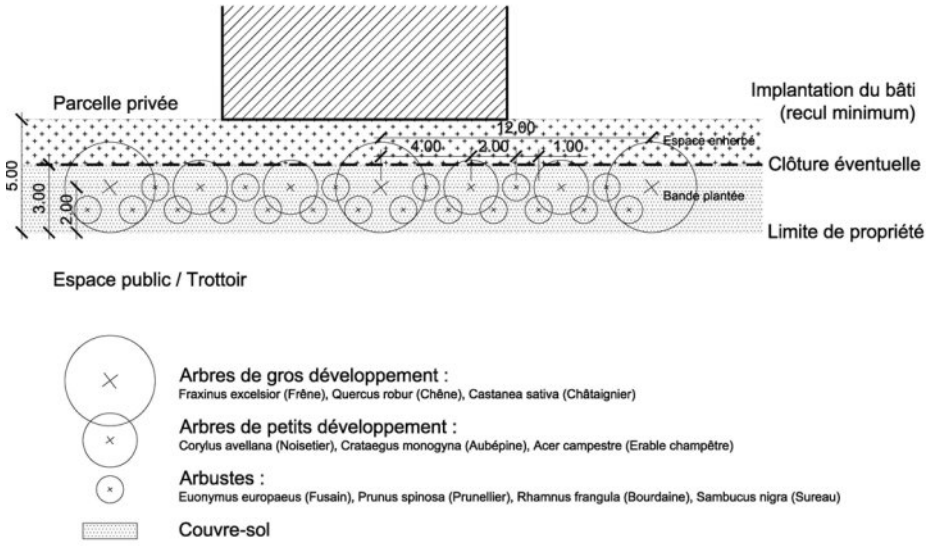
Il est fait application des règles de la zone UC concernant les normes pour les véhicules automobiles et pour les cycles.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager privilégiant le regroupement des plantations. Il est demandé 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 13 – espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et plantations

Traitement des limites sur voies publiques

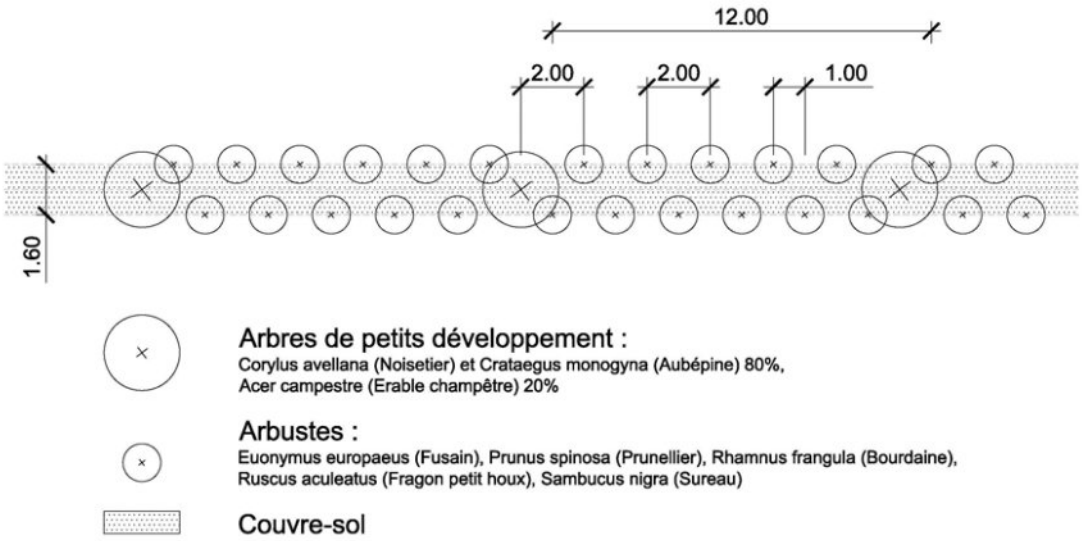
Les reculs sur voies publiques doivent être paysagés et respecter le schéma de plantations ci-dessous sur une largeur de 5 mètres:



Traitement des limites séparatives sur chemin public

En l'absence de talus bocager existant ou d'espaces naturels conservés, le traitement des limites séparatives sur chemin public doit respecter le schéma de plantations ci-dessous, sur une largeur de 1,60 mètres :

Haies vives sur paillage biodégradable, schéma de plantations :



Les pentes des déblais ou remblais doivent être végétalisées par des plantes tapissantes sur bâche biodégradable.

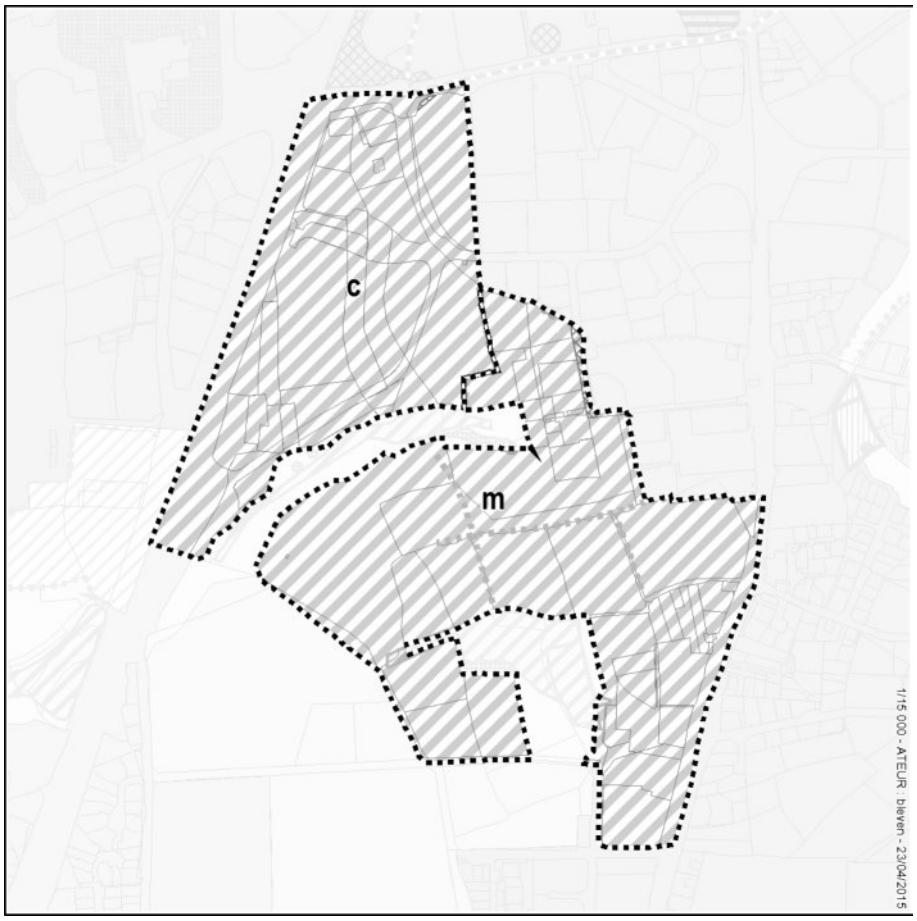
Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR 1AUC PARC D'ACTIVITÉS DE L'HERMITAGE- BREST



1AUE Lavallot-Nord - GUIPAVAS

Ce secteur reprend les règles de la zone UE, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité.

Article 1AUE Lavallot-Nord 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UE.

En outre sont interdits :

- tout dépôt ou stockage à l'air libre de toute nature ;
- toute installation classée entraînant des périmètres de protection ;
- dans l'espace situé le long de la limite donnant sur la RN 12 et la RN 265 à moins de 50 mètres de leur axe, les affouillements et exhaussements de sol et les aires de stationnement.

Article 1AUE Lavallot-Nord 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UE.

En outre pour les activités impliquant des aires de stockage, celles-ci doivent être aménagées à l'intérieur des bâtiments ou intégrées au bâti.

Article 1AUE Lavallot-Nord 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUE Lavallot-Nord 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUE Lavallot-Nord 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Lavallot-Nord 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Il est fait application des règles de la zone UE.

En présence de haies ou de talus à conserver repérés au document graphique N°1, le recul de 5 mètres sera compté à partir du pied de ces structures paysagères.

Article 1AUE Lavallot-Nord 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des règles de la zone UE.

En présence de haies ou de talus à conserver repérés au document graphique N°1, le retrait de 5 mètres sera compté à partir du pied de ces structures paysagères.

Article 1AUE Lavallot-Nord 8 - implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Lavallot-Nord 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Lavallot-Nord 10 - hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Lavallot-Nord 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur des constructions

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Les clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées d'un grillage métallique, laqué noir, à mailles rectangulaires de 200 mm de haut par 100 mm de large environ, sur potelets métalliques, sans muret de soubassement. Le portail doit être conçu dans le même esprit. Ce dispositif peut être complété ou remplacé par une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités.

Une hauteur peut être imposée pour tenir compte notamment de la présence d'une clôture existante.

Exceptionnellement, dans le cas d'une séparation par une haie bocagère, un grillage « traditionnel » à maille carrée, de couleur verte, peut s'intégrer dans cette haie.

Article 1AUE Lavallot-Nord 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUE Lavallot-Nord 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 10% de la superficie du terrain. Les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres non imperméabilisés.

Traitement paysager des parcelles le long de la RN 12 et la RN 265 : un espace vert devra être réalisé sur une bande de 15 mètres de large.

Traitement paysager des parcelles le long des voies intérieures de desserte : un espace vert devra être réalisé sur une bande de 1 mètre de large.

Les pentes des remblais ou déblais doivent être végétalisées par des couvre-sols. Il doit être tenu compte du développement futur et de la taille des sujets à l'âge adulte, qu'il s'agisse d'arbres ou d'arbustes, dans le dimensionnement de l'intervalle entre plantations et de leur distance par rapport aux bâtiments et bordures de voies.

Il doit être fait usage d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Article 1AUE Lavallot-Nord 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Lavallot-Nord 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

1AUE $_{Mescadiou}$ - GOUESNOU

Ce secteur reprend les règles de la zone UE, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article 1AUE $_{Mescadiou}$ 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UE.

Article 1AUE $_{Mescadiou}$ 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de bureaux sont admises dans le secteur « A » délimité sur le document graphique ci-après. Dans les autres secteurs, les constructions à usage de bureaux sont admises à condition d'être liées au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'elles contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone ;
- les constructions destinées aux commerces et services assimilés, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'elles contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des activités admises dans la zone.

Article 1AUE $_{Mescadiou}$ 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUE $_{Mescadiou}$ 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUE $_{Mescadiou}$ 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE $_{Mescadiou}$ 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant au document graphique ci-après. En l'absence d'indications, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Lorsque figure une ligne d'appui obligatoire au document graphique ci-après, au moins 65% de la longueur de la façade doit y être implantée.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, peut se faire à l'alignement.

Article 1AUE Mescadiou 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant au document graphique ci-après. En l'absence d'indications, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUE Mescadiou 8 - implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Mescadiou 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Mescadiou 10 - hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 12 mètres par rapport au terrain naturel, excepté dans une bande de 7 mètres à compter de la ligne d'appui obligatoire le long de la RD 67 figurant sur le document ci-après. Dans cette bande, les constructions doivent respecter les hauteurs figurant au document graphique ci-après. Les hauteurs mentionnées au document graphique peuvent être augmentées ou abaissées de 1 mètre en fonction des contraintes du projet.

Les hauteurs résultant des règles ci-dessus sont des hauteurs hors tout.

Article 1AUE Mescadiou 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur des constructions

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des couvertures. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité. Les auvents doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

Les espaces de stockage extérieurs doivent être intégrés à la globalité du projet et masqués par des dispositifs installés en continuité des façades. Ces espaces de stockage doivent être fermés sur au moins trois côtés et contigus à un bâtiment de la parcelle.

En dehors du volume défini par les hauteurs indiquées au précédent article, n'est autorisée que l'édification des éléments techniques en toiture présentant une emprise et hauteur limitée et en retrait par rapport aux acrotères des constructions, de manière à limiter la visibilité depuis l'espace public.

Les clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées d'un grillage métallique, laqué noir, à mailles rectangulaires de 200 mm de haut par 100 mm de large environ, sur potelets métalliques, sans muret de soubassement. Le portail doit être conçu dans le même esprit. Ce dispositif peut être complété ou remplacé par une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sauf obligation découlant des dispositions réglementaires particulières liés à certaines catégories d'activités. Une hauteur inférieure peut être imposée pour tenir compte notamment de la présence d'une clôture existante.

Exceptionnellement, dans le cas d'une séparation par une haie bocagère, un grillage « traditionnel » à maille carrée, de couleur verte, peut s'intégrer dans cette haie.

Article 1AUE Mescadiou 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UE.

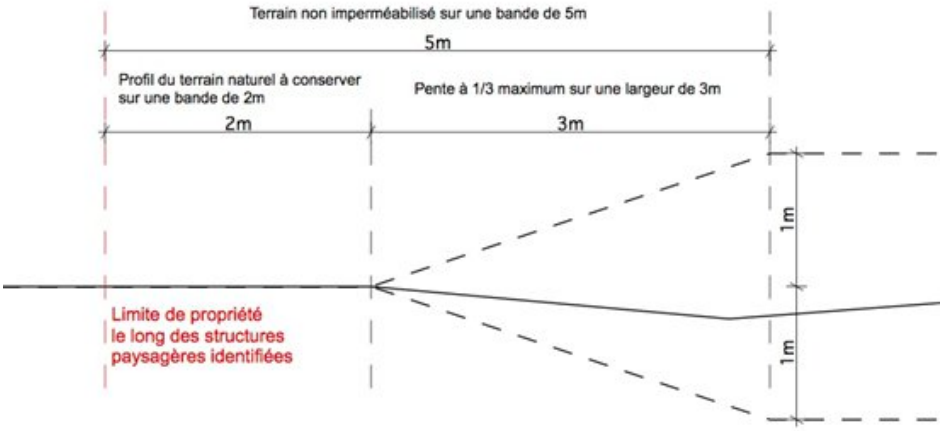
Article 1AUE Mescadiou 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain. Les aires de stationnements associés à des noues d'infiltration et les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres non imperméabilisés.

Sur les unités foncières bordant le mail central et la RD 67, une bande paysagée de 3 mètres à compter des emprises publiques et des voies doit être aménagée et entretenues.

Les structures paysagères identifiées au document graphique ci-après, notamment le long du chemin creux seront impérativement conservées et entretenus.

Le long des structures paysagères identifiées au document graphique, les terrains ne peuvent pas être imperméabilisés sur une largeur de 5 mètres depuis la limite de propriété. Le long des structures paysagères identifiées au document graphique, le profil du terrain naturel doit être conservé sur une largeur de 2 mètres, et les mouvements de déblais ou remblais seront limités à des pentes de 1/3 sur une largeur de 3 mètres.



Les pentes des remblais ou déblais doivent être végétalisées par des couvre-sol. Il doit être tenu compte du développement futur et de la taille des sujets à l'âge adulte, qu'il s'agisse d'arbres ou d'arbustes, dans le dimensionnement de l'intervalle entre plantations et de leur distance par rapport aux bâtiments et bordures de voies.

Il est interdit d'entreposer ou de stationner du matériel ou des véhicules sur les espaces paysagers, notamment en bordure des RD et du mail central.

Il doit être fait usage d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

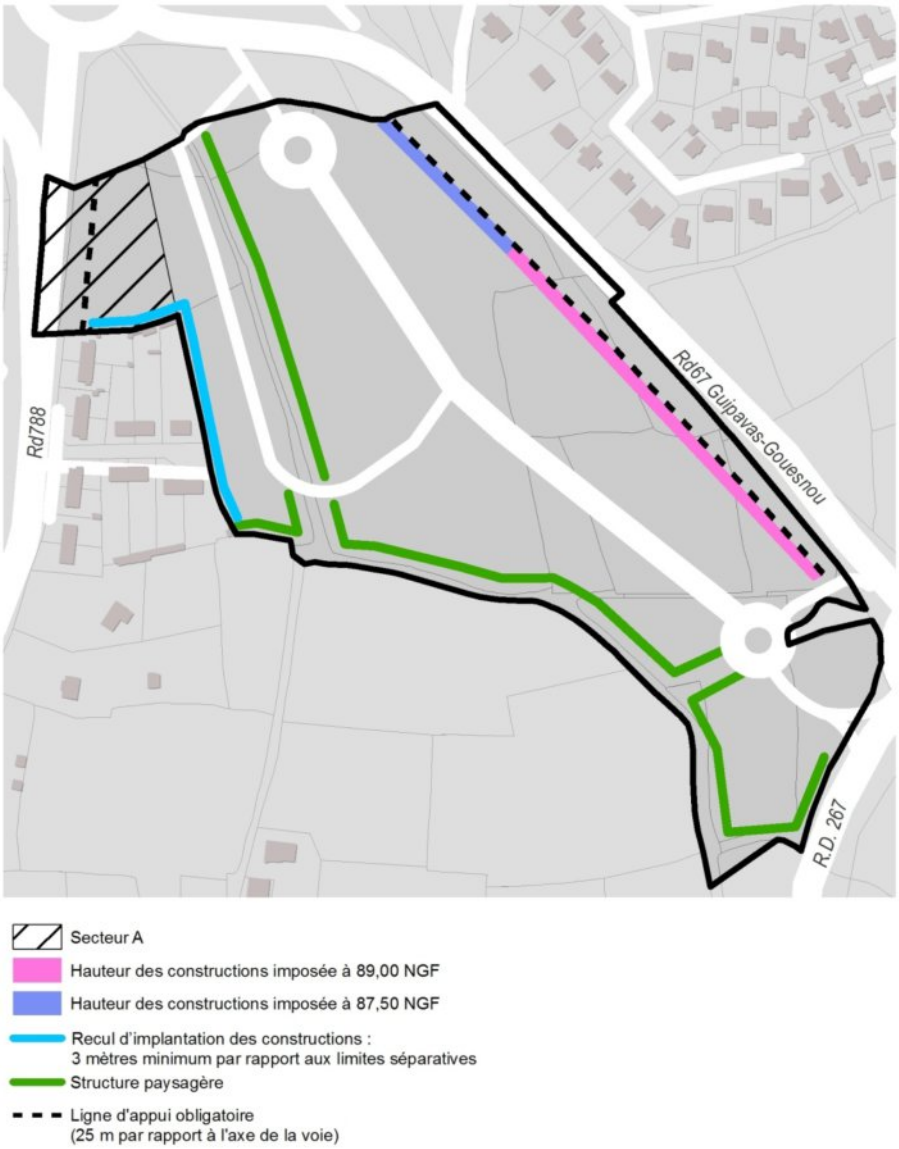
Article 1AUE $_{\text{Mescadiou}}$ 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE $_{\text{Mescadiou}}$ 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR UE $_{\text{MESCADIOU}}$ – GOUESNOU



1AUE $_{Polder}$ - BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UE, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. La zone 1AUE Polder correspond à une zone de développement industrialo-portuaire, notamment pour l'accueil d'activités liées aux Energies Marines Renouvelables. »

Article 1AUE $_{Polder}$ 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Article 1AUE $_{Polder}$ 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'elles contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone ;
- les constructions destinées aux commerces et services assimilés à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'elles contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des activités admises dans la zone ;
- Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, liés aux travaux de construction, d'aménagement ou aux activités admis dans la zone ;
- les aménagements, équipements, installations et les nouvelles emprises gagnées sur la mer dès lors qu'ils répondent aux besoins du développement portuaire.

Article 1AUE $_{Polder}$ 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUE $_{Polder}$ 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUE $_{Polder}$ 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Polder 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2.

En l'absence de dispositions particulières sur le document graphique N°2 :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :
  - soit en limite d'emprise publique ou de voie ;
  - soit avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.
- les autres constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies ;
- l'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, aux ordures ménagères est admise en limite d'emprise publique ou de voie.

Article 1AUE Polder 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite séparative avec un terrain situé en zone US, les constructions doivent être implantées avec un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour la préservation d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum.

Article 1AUE Polder 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Polder 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Polder 10 – hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE $_{Polder}$ 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles. Les dispositions communes ne s'appliquent pas.

Article 1AUE $_{Polder}$ 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions et installations nouvelles, le nombre de places de stationnement des véhicules et des cycles doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Article 1AUE $_{Polder}$ 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE $_{Polder}$ 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE $_{Polder}$ 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

1AUE Saint Thudon – GUIPAVAS

Ce secteur reprend les règles de la zone UE, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité.

Article 1AUE Saint-Thudon 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- tout dépôt ou stockage à l'air libre de toute nature ;
- toute installation classée entrainant des périmètres de protection ;
- les terrains de camping, les carrières, les commerces et services assimilés.

Article 1AUE Saint-Thudon 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UE.

Article 1AUE Saint-Thudon 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUE Saint-Thudon 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUE Saint-Thudon 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Saint-Thudon 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- soit en fonction des limites d'appui obligatoire indiquées sur le document graphique ci-après ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 7 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

En présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, le recul de 7 mètres sera compté à partir du pied de ces structures paysagères.

Article 1AUE Saint-Thudon 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 7 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUE Saint-Thudon 8 - implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Saint-Thudon 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Saint-Thudon 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Elle est fixée à 12 mètres pour les constructions situées à proximité du hameau comme indiqué sur le document graphique ci-après.

Article 1AUE Saint-Thudon 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est fait application des règles de la zone UE, qui sont complétées par les règles spécifiques ci-après.

L'aspect des matériaux et les couleurs

La couleur des toitures doit être choisie dans les tons suivants, en fonction de leur nature :

- protection lourde : gravillon gris – blanc ;
- auto-protégé : gris clair ou vert ;
- membrane : gris clair ;
- bac acier : gris clair ;
- zinc : naturel.

Sur l'ensemble de la zone, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- tout pastiche de style régional ou ancien ;
- les toitures en matériaux réfléchissants, en tuiles ou en ardoises.

Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une « image contemporaine » et en particulier :

- au béton, banché, poli, grésé, lasuré… ;
- à l'acier, à l'aluminium, au bois, en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et de son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN ou similaire) ;
- et complémentairement au verre, aux matériaux de synthèse…

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton, …), les teintes issues de laquage industriel et d'application in situ de peinture doivent être choisies dans des gammes de gris.

Le blanc pur doit être utilisé ponctuellement en appel des bâtiments repères que sont la station météo et la tour de contrôle.

D'autres couleurs qui s'imposeront à travers les chartes d'enseigne des entreprises pétitionnaires peuvent être autorisées dans la mesure où elles contribuent à la cohérence architecturale du bâtiment et qu'elles soient présentes en proportion limitée.

Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage métallique, laqué noir, à mailles rectangulaires de 200 mm de haut par 100 mm de large environ, sur potelets métalliques, sans muret de soubassement. Le portail doit être conçu dans le même esprit.

La clôture doit entourer la surface la plus réduite possible, en prolongement des constructions.

Une hauteur peut être imposée pour tenir compte notamment de la présence d'une clôture existante.

Exceptionnellement, dans le cas d'une séparation par une haie bocagère, un grillage « traditionnel » à maille carrée, de couleur verte, peut s'intégrer dans cette haie.

Article 1AUE Saint-Thudon 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UE concernant les normes pour les véhicules automobiles et pour les cycles.

Sur les aires de stationnement doivent être prévus des espaces plantés, proportionnellement à l'importance surfacique de l'aire de stationnement.

Article 1AUE Saint-Thudon 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 10% de la superficie du terrain. Les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres non imperméabilisés.

Article 1AUE Saint-Thudon 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Saint-Thudon 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

1AUH Fontaine Margot - BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UH, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité.

Article 1AUH Fontaine Margot 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Fontaine Margot 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Fontaine Margot 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUH Fontaine Margot 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.,

Article 1AUH Fontaine Margot 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Fontaine Margot 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite d'emprise publique ou de voie ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 1 mètre par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Article 1AUH Fontaine Margot 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- L'extension d'une construction implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant.

Article 1AUH Fontaine Margot 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Fontaine Margot 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Fontaine Margot 10 – hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 niveaux.

Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2 niveaux et le linéaire de construction est limité à 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée. Il n'est pas limité pour les constructions présentant 1 seul niveau.

Article 1AUH Fontaine Margot 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Volumétrie

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette urbaine environnante. Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Clôtures

Clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics

Si des clôtures sont souhaitées, leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre ; en cas de muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Les clôtures seront obligatoirement accompagnées d'une haie ou de plantes grimpantes et pourront être implantées en retrait de l'alignement pour planter devant.

Les dispositifs opaques (hors muret) ne sont pas autorisés. Les clôtures bois type palissades ou ganivelles sont encouragées. Les clôtures grillagées seront de teinte sombre. Les murets seront réalisés en pierre ou habillage pierres. Les murets de soutènement sont interdits en limite d'espace public ; en cas de dénivelé, des talus sont à privilégier ; ceux-ci seront obligatoirement plantés avec une pente ne dépassant pas 3 (en longueur) pour 2 (en hauteur).

Clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre. Les murets ne sont pas autorisés, excepté pour du soutènement en cas de dénivelé important ; dans ce cas, ils seront limités à 50 cm de hauteur.

Les clôtures seront de préférence accompagnées d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les dispositifs opaques ne sont pas autorisés, sauf en continuité des constructions le long des terrasses, pour assurer leur intimité. Dans ce cas, leur longueur sera limitée à 4 mètres. Les clôtures bois type palissades ou ganivelles sont encouragées. Les clôtures grillagées seront de teinte sombre.

Qu'elles soient en limite d'espace public ou en limite séparative, Les clôtures en PVC sont interdites, ainsi que les systèmes de remplissage des clôtures grillagées par des lames occultantes..

Article 1AUH Fontaine Margot 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article 1AUH Fontaine Margot 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Fontaine Margot 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Fontaine Margot 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

1AUH Kerangall – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UH, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article 1AUH Kerangall 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerangall 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerangall 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerangall 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerangall 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Kerangall 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerangall 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerangall 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerangall 9 – emprise au sol des constructions

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerangall 10 – hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 4 niveaux sur l'ensemble de la zone constructible définie sur le document graphique ci-après.

Article 1AUH Kerangall 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerangall 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerangall 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerangall 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Kerangall 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
POUR LE SECTEUR 1AUH KERANGALL – BREST

1AUH Kerlinou – BREST

Ce secteur reprend les règles de la zone UH, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité. Il comprend un document graphique spécifique.

Article 1AUH Kerlinou 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerlinou 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerlinou 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerlinou 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUH Kerlinou 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Kerlinou 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise publique ou de voie ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 1 mètre par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Article 1AUH Kerlinou 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- l'extension d'une construction implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant ;
- pour la préservation d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum.

Article 1AUH Kerlinou 8 – implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Kerlinou 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Kerlinou 10 - hauteur des constructions

Il est fait application des dispositions de la zone UH et la hauteur maximale des constructions est de 3 niveaux.

Article 1AUH Kerlinou 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est fait application des règles de la zone UH.

En complément, pour les clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics, seront également autorisées les palissades bois ou ganivelles bois, ainsi que les clôtures grillagées en retrait doublées d'une haie.

Article 1AUH Kerlinou 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UH, excepté en ce qui concerne le nombre maximal de place de stationnement requis par logement qui est limité à 2 places au lieu de 3.

Article 1AUH Kerlinou 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Kerlinou 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Kerlinou 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

1AUH Penhoat – GOUESNOU

Ce secteur reprend les règles de la zone UH, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui, sauf indication contraire, s'y substituent dans leur intégralité.

Article 1AUH Penhoat 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Penhoat 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Penhoat 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à l'ensemble des zones.

Voirie

Les règles communes à l'ensemble des zones s'appliquent, à l'exception des voies nouvelles à double sens de circulation qui doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Les systèmes d'écluse peuvent avoir une largeur de chaussée de 3,50 mètres.

Article 1AUH Penhoat 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUH Penhoat 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Penhoat 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite des emprises publiques et des voies ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Les annexes et les extensions peuvent être implantées en limite d'emprise des chemins piétons ou ruraux sous réserve qu'aucun accès automobile n'y soit autorisé.

Pour les autres constructions, Il est fait application des règles de la zone UH.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas similaires à ceux de la zone UH.

Article 1AUH Penhoat 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, sauf dans le cas de locaux artisanaux ;
- soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas similaires à ceux de la zone UH.

Article 1AUH Penhoat 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Penhoat 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Penhoat 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 niveaux.

Article 1AUH Penhoat 11 - Penhoat – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En l'absence de talus, il est fait application des règles de la zone UH en ce qui concerne les clôtures.

Article 1AUH Penhoat 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UH.

Article 1AUH Penhoat 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Des espaces libres non imperméabilisés doivent être végétalisés et représenter 25% de la superficie du terrain. Ils peuvent inclure des terrasses végétalisées et toitures végétalisées.

Article 1AUH Penhoat 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH Penhoat 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

ZONE 2AU

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

La zone 2AU correspond aux secteurs pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme.

La vocation dominante de la zone est indiquée dans la plupart des secteurs :

- 2AUS, les constructions et installations liées au fonctionnement ou rayonnement métropolitain ;
- 2AUC, la mixité des fonctions urbaines ;
- 2AUE, les activités de production industrielle, artisanale, stockage et logistique ;
- 2AUH, l'habitat et les activités compatibles ;
- 2AUL, les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2AUP, les activités de plein air, l'armature verte urbaine.

Article 2AU 1 - occupations et utilisations du sol interdite

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, extension comprise, ainsi que les annexes dans la limite de 15 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- l'extension des bâtiments d'activités et des bâtiments agricoles dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et à condition qu'elle soit indispensable à la poursuite de l'activité ;
- les installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- les constructions et installations nécessaires aux terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage.

Article 2AU 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2.

En l'absence de dispositions particulières sur le document graphique N°2, les constructions et extensions des constructions existantes doivent être implantées :

- soit avec un recul équivalent à celui des constructions existantes par rapport aux limites des emprises publiques ou des voies ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux limites des emprises publiques ou des voies.

Article 2AU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions des constructions existantes doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ;
- soit en conservant un retrait équivalent à celui des construtions existantes.

Autres articles

Pour les articles suivants les règles seront fixées au moment de l'ouverture à l'urbanisation :

- Article 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
- Article 4- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- Article 5 - superficie minimale des terrains constructibles ;
- 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 des constructions ;
- Article 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ;
- Article 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- Article 13- obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations ;
- Article 14 - coefficient d'occupation des sols ;
- Article15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.

5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A, AO, AH, ACE

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle couvre des secteurs terrestres et maritimes qui présentent des caractéristiques diverses, et notamment :

- des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées et des espaces de serres (A) ;
- des espaces littoraux qui accueillent des activités aquacoles (AO) ;
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels les extensions des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (AH) ;
- des zones d'activités extractives ou de stockage par des déchets inertes (ACE).

Article A 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi qu'aux activités aquacoles dans les espaces littoraux, et autres que celles mentionnées à l'article 2.

En outre, dans une bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sont interdites les installations et les nouvelles constructions, extensions de constructions, changement de destination et d'édification d'annexes autres que celles mentionnées à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

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

Sont admises dans la **zone A**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les locaux (bureaux, sanitaires, vestiaires…) nécessaires à l'exploitation à condition d'être incorporés ou de venir en extension d'un des bâtiments de l'exploitation. La surface de plancher ne peut pas excéder les besoins induits par l'exploitation ;
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangars, selleries, locaux pour accueil et sanitaires…) intégrés à leur environnement, à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;
- la restauration des habitations, les constructions ou les extensions, à usage de logements de fonction à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles ou aquacoles et qu'elles soient implantées en continuité avec un ensemble bâti existant. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'à la condition qu'il n'en préexiste pas et après la réalisation des bâtiments d'exploitation ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- en dehors de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - l'extension des constructions à usage d'habitation à hauteur de 20% de la surface de plancher existante dans la limite d'une surface de plancher totale après extension de 200 m². Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m², l'extension peut atteindre 15 m² ;

- les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance inférieure à 20 mètres du corps principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- le changement de destination avec ou sans extension des bâtiments repérés au document graphique N°1, à condition d'être situé à plus de 200 mètres d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans, de ne pas conduire à une réduction de plus de 500 m² des surfaces épandables, et de préserver les caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment, dans le respect des dispositions du volume 4 du règlement. L'extension de construction est limitée à 20% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une surface de plancher totale après extension de 200 m² pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m², l'extension peut atteindre 15 m² ;

En outre, sont admises en **zone AO** :

- la restauration des logements de fonction avec ou sans extension dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale ;
- les locaux (bureau, sanitaires, vestiaires…) nécessaires à l'exploitation et sous réserve qu'ils soient incorporés ou qu'ils viennent en extension d'un des bâtiments de l'exploitation. La surface de plancher ne peut pas excéder les besoins induits par l'exploitation.

En outre, sont admises en **zone AH**, à condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole :

- l'extension à hauteur de 20 % de la surface de plancher des constructions existantes ou de la surface des installations existantes. Cette règle s'applique dans la limite d'une surface de plancher totale de 200 m² pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m², l'extension peut atteindre 15 m². En outre, les annexes ne pourront excéder 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- les constructions annexes aux habitations existantes, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- le changement de destination avec ou sans extension des bâtiments repérés au document graphique N°1, à condition d'être situé à plus de 200 mètres d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans, de ne pas conduire à une réduction de plus de 500 m² des surfaces épandables, et de préserver les caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment, dans le respect des dispositions du volume 4 du règlement. L'extension de construction est limitée à 20% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une surface de plancher totale après extension de 200 m² pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m², l'extension peut atteindre 15 m².

En outre, sont admises en **zone ACE**, à condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole :

- l'exploitation des carrières, comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions et installations liées à ces activités (soumises ou non à autorisation ou à déclaration), sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état du site à fixer dans le cadre des textes réglementaires en vigueur ;
- les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation, démontables, mobiles et retirées à la fin de l'exploitation ;
- le stockage de déchets inertes et le stockage temporaire des matériaux de voirie en vue de leur valorisation, comprenant toutes les installations et constructions nécessaires ;
- la réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, aménagements paysagers ou implantation de centrales photovoltaïques au sol...).

Article A 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règles particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article A 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règles particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article A 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 6 - implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2.

En l'absence de dispositions particulières sur le document graphique N°2, les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux limites des emprises publiques ou des voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article A 7 - implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt paysager ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article A 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 9 - emprise au sol des constructions

En zone AH, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou aquacole.

Article A 10 - hauteur des constructions

En zone A et AO, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'extension peut se faire :

- soit en conservant la hauteur existante ;
- soit avoir une hauteur maximale de 2 niveaux.

En **zone AH**, l'extension d'une construction peut se faire :

- soit en conservant la hauteur existante ;
- soit avoir une hauteur maximale de 2 niveaux.

Article A 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les clôtures doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

Article A 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 13 – obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 15 - obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONES N, NS, NSM NCE, NH, NL, NP

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

La zone N correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone naturelle couvre des secteurs terrestres et maritimes et inclut plusieurs sous-secteurs :

- les espaces remarquables identifiés en application de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral, dont une subdivision pouvant accueillir des aménagements légers liés aux mouillages, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des espaces naturels remarquables (NS),
- les zones d'activités extractives ou de stockage par des déchets inertes (NCE) ;
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels les extensions des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (NH) ;
- les grands parcs urbains et secteurs permettant la pratique de loisirs (NL) ;
- les zones de mouillages et d'équipements légers (NP).

Article N 1 - occupations et utilisations du sol interdites ;

Sont interdites les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2.

En outre, dans une bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sont interdites les installations et les nouvelles constructions, extensions de constructions, changement de destination et d'édification d'annexes autres que celles mentionnées à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement ;
- en dehors de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - l'extension des constructions à usage d'habitation à hauteur de 20% de la surface de plancher existante et dans la limite d'une surface de plancher totale après extension de 200 m². Pour les constructions d'une surface inférieure à 75 m², l'extension peut atteindre 15 m² ;
  - les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance inférieure à 20 mètres du corps principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;

- le changement de destination avec ou sans extension des bâtiments repérés sur le document graphique N°1, à condition d'être situé à plus de 200 mètres d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans, de ne pas conduire à une réduction de plus de 500 m² des surfaces épandables, et de préserver les caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment, dans le respect des dispositions du volume 4 du règlement. L'extension de construction est limitée à 20% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une surface de plancher totale après extension de 200 m² pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m², l'extension peut atteindre 15 m².

En zone NL :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement ;
- à condition d'une bonne insertion dans le site :
  - les constructions nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites et des équipements ;
  - les constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'animation du site ou à la sécurité ;
  - les constructions et installations nécessaires à l'étude ou à la découverte environnementale du site ;
  - les constructions existantes, non autorisées dans la zone, peuvent faire l'objet d'extensions à hauteur de 20% de la surface de plancher des constructions, dans la limite d'une surface de plancher totale de 200 m² pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m², l'extension peut atteindre 15 m².

En zone NH

Outre les occupations et utilisations du sol admises en zone N et à condition qu'elle ne porte pas atteinte au site :

- l'extension à hauteur de 20 % de la surface de plancher des autres constructions et installations, dans la limite d'une surface de plancher totale après extension de 200 m² pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m², l'extension peut atteindre 15 m².
- les constructions annexes aux habitations existantes, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- le changement de destination avec ou sans extension des bâtiments repérés sur le document graphique N°1, à condition d'être situé à plus de 200 mètres d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans, de ne pas conduire à une réduction de plus de 500 m² des surfaces épandables, et de préserver les caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment, dans le respect des dispositions du volume 4 du règlement. L'extension de construction est limitée à 20% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une surface de plancher totale après extension de 200 m² pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m², l'extension peut atteindre 15 m².

En zone NS

- en application du deuxième alinéa de l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés après enquête publique, les aménagements légers figurant à l'article R.121-5 du même code, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

- les aménagements légers liés aux mouillages sont uniquement admis en **secteur NSM**, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des espaces naturels remarquables.

En zone NCE

- l'exploitation des carrières, comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions et installations liées à ces activités (soumises ou non à autorisation ou à déclaration), sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état du site à fixer dans le cadre des textes réglementaires en vigueur ;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au gardiennage du site ;
- les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation ;
- le stockage de déchets inertes et le stockage temporaire des matériaux de voirie en vue de leur valorisation, comprenant toutes les installations et constructions nécessaires ;
- la réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, aménagements paysagers ou aménagements pour des loisirs à dominante plein air, implantation de centrales photovoltaïques au sol...).

En zone NP

- sous réserve d'une bonne insertion, les dispositifs appropriés pour le mouillage des bateaux, les ouvrages d'accès à la mer, les installations et stockages des prames et annexes, les dispositifs de signalisation et de balisage…

Article N 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article N 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article N 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2.

En l'absence de dispositions particulières sur le document graphique N°2, les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques ou de voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions existantes en matière d'accessibilité ;
- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés

ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt paysager ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article N 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit avec un retrait supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions existantes en matière d'accessibilité ;
- pour la préservation de haies ou de talus présentant des qualités paysagères ou environnementales, ou en présence d'un élément naturel d'intérêt patrimonial ou d'un espace boisé classé identifié sur le document graphique N°1, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus en respectant les limites de l'élément naturel d'intérêt patrimonial ou de l'espace boisé classé avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut être implantée avec un retrait différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 mètres maximum ;
- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus en conservant un retrait identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.

Article N 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 9 - emprise au sol des constructions

En **zone NH**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %.

Pour les autres **zones N**, il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol.

Article N 10 - hauteur des constructions

En **zone N**, il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'extension peut se faire :

- soit en conservant la hauteur existante ;
- soit avoir une hauteur maximale de 2 niveaux.

En **zone NH**, l'extension d'une construction peut se faire :

- soit en conservant la hauteur existante ;
- soit avoir une hauteur maximale de 2 niveaux.

Article N 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les clôtures doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures doivent être perméables afin de permettre le passage de la petite faune.

Article N 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règles.

7

ANNEXES

ANNEXE A
Liste des commerces et services assimilés autorisés ou interdits selon les pôles commerciaux et secteurs de commerces et services assimilés interdits

Les commerces et services assimilés sont définis dans le tableau ci-après. La règlementation concernant les natures d'activités autorisées ou interdites s'applique quel que soit le statut juridique utilisé pour créer ou exploiter l'activité (commerce, association…) ou la forme prise par l'activité (vente par internet, drive, commerce éphémère, ambulant, vente au déballage…)

La détermination de la nature d'activité s'effectue en tenant compte notamment de la nomenclature d'activité française (code ou groupe NAF). La surface de vente dédiée par activité ou la répartition du chiffre d'affaire pourront également être retenues dans une logique de faisceau d'indices, notamment en cas de pluralité de natures d'activités.

Le tableau fait apparaitre les interdictions spécifiques selon les pôles commerciaux figurant au document graphique N°3. A l'exception des activités de loisir, l'ensemble des natures d'activités répertoriées est par ailleurs interdit dans les secteurs de commerces et services assimilés interdits mentionnés dans le règlement du PLU et figurant au document graphique N°3.

Nature d'activité	Groupe ou code NAF	Pôle de semi-proximité de périphérie (niveau 3 du SCoT) Kerebars Ty ar Menez Prat Pip	Pôles métropolitains (niveau 6 du SCoT)	
			Kergaradec Hermitage (PMPK)	Froutven (PMPF)
			A / B	
Commerce de détail et vente à distance				
Commerce de véhicules automobiles – commerce de détail d'équipements automobiles Commerce et réparation de motocycles ou de véhicules	45.1 45.20A 45.32Z 45.40Z	autorisé	autorisé	interdit
Commerce d'alimentation générale (SV < à 120m²) et supérettes (SV entre 120 et 400m²)	47.1	interdit	interdit	interdit
Commerce de détail de produits surgelés en magasin spécialisé	47.11A	autorisé	interdit	interdit
Supermarchés (SV entre 400 et 2500m²)	47.11D	autorisé	interdit	interdit
Magasins multi-commerces (SV entre 400 et 2500m²)	47.11E	autorisé	interdit	interdit
Hypermarchés (SV > à 2500m²)	47.11F	autorisé	autorisé	interdit
Grands magasins (SV > à 2500m²)	47.19A	autorisé	interdit si équipement de la personne + culture >30%	interdit
Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	47.19B	autorisé	interdit si équipement de la personne + culture > 30%	interdit

Nature d'activité	Groupe ou code NAF	Pôle de semi-proximité de périphérie (niveau 3 du SCoT) Kerebars Ty ar Menez Prat Pip	Pôles métropolitains (niveau 6 du SCoT)	
			Kergaradec Hermitage (PMPK)	Froutven (PMPF)
			A / B	
Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé (fruits, légumes, viandes, poissons, pain, pâtisserie, biscuits, chocolats, confiserie, produits laitiers …)	47.2	interdit	interdit	interdit
Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé	47.25Z	interdit	interdit	interdit
Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	47.26Z	interdit	interdit	interdit
Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé	47.41Z	interdit	autorisé	autorisé
Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé Commerce de détail de services de télécommunications	47.42Z 61.1, 61.2, 61.3, 61.9	interdit	interdit	interdit
Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé	47.43Z	autorisé	autorisé	autorisé
Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé	47.51Z	autorisé	interdit sauf équipement de la maison	interdit sauf équipement de la maison
Commerce de détail de bricolage, quincaillerie, peintures et verres en grande surface spécialisée	47.52B	autorisé	autorisé	autorisé
Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé	47.53Z	autorisé	autorisé	autorisé
Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	47.54Z	autorisé	autorisé	autorisé
Commerce de détail de meubles en magasin spécialisé	47.59A	autorisé	autorisé	autorisé
Commerce de détail d'autres équipements du foyer (sauf commerce d'instruments de musique et de partitions)	47.59B Hors sous-catégorie 47.00.58	autorisé	autorisé	autorisé
Commerce de détail de livres ou journaux en magasin spécialisé	47.6	interdit	interdit	interdit
Commerce de détail de papeterie et articles de bureaux en magasin spécialisé	47.62Z	autorisé	autorisé	interdit
Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé	47.63Z	interdit	interdit	interdit

Nature d'activité	Groupe ou code NAF	Pôle de semi-proximité de périphérie (niveau 3 du SCoT) Kerebars Ty ar Menez Prat Pip	Pôles métropolitains (niveau 6 du SCoT)	
			Kergaradec Hermitage (PMPK)	Froutven (PMPF)
			A / B	
Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé	47.64Z	autorisé	interdit si habillement non sportif >30%	interdit si habillement non sportif >30%
Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé	47.65Z	autorisé	autorisé	interdit
Commerce de détail d'habillement ou de chaussure en magasin spécialisé	47.71Z	autorisé	interdit	interdit
Commerce de détail d'articles de puériculture en magasin spécialisé	47.7	autorisé	interdit si textile habillement > 30%	interdit si textile habillement > 30%
Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage en magasin spécialisé	47.72B	autorisé	interdit	interdit
Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé – Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé	47.73Z 47.74Z	autorisé	interdit	interdit
Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé	47.75Z	interdit	interdit	interdit
Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé	47.76Z Hors sous-catégorie 47.00.77	autorisé	autorisé	autorisé
Commerce de détail de fleurs, plantes, graines en magasin spécialisé	47.76Z – sous-catégorie 47.00.77	interdit	interdit	interdit
Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé	47.77Z	interdit	interdit	interdit
Commerces de détail d'optique en magasin spécialisé	47.78A	interdit	interdit	interdit
Autres commerces de détail spécialisés divers	47.78C	autorisé	interdit sauf équipement de la maison	interdit sauf équipement de la maison
Commerce de détail de biens d'occasion en magasin en magasin spécialisé	47.79Z	autorisé	interdit si nature d'activité non autorisée	interdit si nature d'activité non autorisée

Nature d'activité	Groupe ou code NAF	Pôle de semi-proximité de périphérie (niveau 3 du SCoT) Kerebars Ty ar Menez Prat Pip	Pôles métropolitains (niveau 6 du SCoT)		
			Kergaradec Hermitage (PMPK)		Froutven (PMPF)
			A	B	
Artisanat commercial					
Charcuterie : commerce de détail	10.13B	interdit	interdit		interdit
Activités de production en boulangerie, pâtisserie, biscuits, crêpes, confiseries, chocolaterie… avec commerce de détail.	10.7 10.8	interdit	interdit		interdit
Services des traiteurs : activité de vente au détail	56.21Z	interdit	interdit		interdit
Réparation d'ordinateurs, équipements périphériques et équipements de communication	95.1	interdit	interdit		interdit
Fabrication, réparation de chaussures et d'articles en cuir	95.23Z, 15.1 15.2	interdit	interdit		interdit
Fabrication, réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie	95.25Z, 32.1	interdit	interdit		interdit
Activités de services					
Blanchisserie-teinturerie de détail	96.01B	interdit	interdit		interdit
Coiffure	96.02A	interdit	interdit		interdit
Soins de beauté	96.02B	interdit	interdit		interdit
Entretien corporel	96.04Z	interdit	interdit		interdit
Location de vidéocassettes et disques vidéo	77.22Z	interdit	interdit		interdit
Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques	77.29Z	autorisé	autorisé		interdit
Activités de loisirs					
Gestion d'installations sportives	93.11Z	interdit	autorisé	interdit	interdit
Activités des centres de culture physique	93.13Z	autorisé	autorisé		interdit
Activités des parcs d'attraction et parcs à thème	93.21Z	interdit	autorisé	interdit	interdit
Autres activités récréatives de loisirs et de création culturelle ou artistique	93.29Z	interdit	autorisé	interdit	interdit
Organisation de jeux de hasard et d'argent	92.00Z	interdit	interdit		interdit

ANNEXE B
Surfaces de vente dans les pôles commerciaux

Les commerces et services assimilés autorisés sont soumis à des règles de surface en fonction de leur localisation géographique. Ces surfaces sont précisées dans le tableau ci-après et s'appliquent aux surfaces de vente.

Localisation		**Centralités urbaines (niveau 1 du SCoT)**		**Pôles de semi-proximité (niveau 3 du SCoT)**		**Pôles structurants (niveau 5 du SCoT)**	**Pôles métropolitains (niveau 6 du SCoT)**		
		Zone US, UC, UH en dehors des pôles commerciaux		de centralité (PSPC) Place Napoléon III, Kerscao, Roch Kerezen, Place du commerce	de périphérie (PSPP) Kérébars Prat Pip Ty Ar Ménez	(PS) Iroise Phare de l'Europe	Centre-ville de Brest (PMCV)	Kergaradec-Hermitage (PMPK)	Froutven (PMPF)
Rappel de la spécialisation commerciale autorisée (voir tableau A pour plus de précisions)		Zone US : commerces et services assimilés en lien avec les constructions admises dans la zone Zone UC : tous types de commerces et services	Zone UH : tous types de commerces et services assimilés	Tous types de commerces et services assimilés	Voir liste des autorisés/ interdits dans le tableau A	Tous types de commerces et services assimilés	Tous types de commerces et services assimilés	GMS alimentaires et spécialisées. Voir liste des autorisés/ interdits dans le tableau A	GMS spécialisées Voir liste des autorisés/ interdits dans le tableau A
Surface de vente minimale		---	---	---	300 m²	---	---	500 m²	500 m²
Surface de vente maximale	Surfaces alimentaires	2200 m²	300 m²	3200 m²		10000 m²	10000 m²	10000 m²	---
	Surfaces spécialisées règle générale	1000 m²	300 m²	1000 m²		2000 m²	Formats exceptionnels (pas de plafond)		
	Surfaces spécialisées bricolage	1000 m²	300 m²	2000 m²		2500 m²			
	Surfaces spécialisées jardinage	1000 m²	300 m²	2000 m²		2500 m²			
	Surfaces spécialisées bricolage-jardinage	2000 m²	300 m²	4000 m²		5000 m²			
	Surfaces spécialisées meubles	1000 m²	300 m²	2000 m²		2500 m²			

Hôtel de métropole / 24, rue Coat-ar-Guéven- CS 73826- 29238 Brest cedex 2
02 98 33 50 50 / plan-local-urbanisme@brest-metropole.fr / www.brest.fr