

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°3



LAMPAUL-PLOUARZEL

Finistère

Règlement écrit

Révision générale :

Approuvée le 19/08/2014

Modification n°1 :

Approuvée le 22/05/2019

Modification n°2 :

Approuvée le 28/06/2023

Modification n°3:

Approuvée le 08/11/2023

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	2
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE.....	4
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH.....	8
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui.....	18
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP.....	24
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	28
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUH.....	30
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU.....	39
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	44
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....	45
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AH.....	53
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	60
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....	61
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH.....	69
ANNEXES.....	76
ANNEXE 1 : LEXIQUE.....	77
ANNEXE 2 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE.....	80

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Définition

La zone U est constituée par les secteurs de la commune déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Typologie des zones U sur la commune de Lampaul-Plouarzel

- **Les zones Ue** correspondent aux secteurs destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts publics ou d'intérêts collectifs

- **Les zones Uh** correspondent aux secteurs d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
 - *La zone **Uha** correspond aux tissus urbains du centre-bourg*
 - *La zone **Uhb** correspond aux autres tissus urbains*

Un secteur est concerné par **une trame graphique spécifique au titre de l'article R.123-11 (b) identifiant les zones exposées au risque de submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat en date du 24 janvier 2011 dans le cadre du Porter à Connaissance). A l'intérieur de ce secteur défini aux documents graphiques, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

- **La zone Ui** correspond au secteur d'activités industrielles et artisanales : zone d'activités de Kerizouarn.

- **La zone Up** correspond aux équipements portuaires : port de Porscave.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

Les zones Ue correspondent aux secteurs destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts publics ou d'intérêts collectifs.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2012.

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un *, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

Article Ue.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Tous travaux, installations ou constructions non liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts publics ou d'intérêts collectifs.

Article Ue.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article Ue.3 : conditions de desserte par les voies et accès

A défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones situées en bordures de voies départementales ne seront desservies que par un accès unique sur lesdites voies (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984) sous réserve que cet accès ne comporte aucun risque majeur en termes de sécurité.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente (même en agglomération).

Article Ue.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les dispositions du Schéma Directeur et du Zonage des eaux pluviales devront être prises en compte dans les nouveaux projets d'urbanisme et d'aménagement.

3. Eaux usées

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ue.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ue.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limite de l'emprise des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à ces emprises, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* des constructions existantes. Ces extensions* pourront être admises dans le prolongement* des bâtiments existants, sous réserve de respecter un recul identique à l'existant.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article Ue.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs de préservation de murs, murets, haies ou talus, arbres existants.

Article Ue.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Ue.9 : emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

Article Ue.10 : hauteur maximale* des constructions

Non réglementé.

Article Ue.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

Article Ue.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article Ue.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les éléments bocagers répertoriés sur le document graphique « les éléments identifiés au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront à préserver.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

En matière de plantations, l'annexe 2 du présent règlement liste les plantes invasives de Bretagne qui sont non recommandées.

Article Ue.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)*

Non réglementé.

Article Ue.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ue.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

Les zones Uh correspondent aux secteurs d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux, ...).

⇒ La zone Uha correspond aux tissus urbains du centre-bourg

⇒ La zone Uha1 correspond au secteur Uha dans lequel est autorisé le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers de l'habitat

⇒ La zone Uha2 correspond au secteur de l'îlot de la Poste

⇒ La zone Uhb correspond aux autres tissus urbains

⇒ La zone Uhbl correspond au secteur Uhb de Kerievel où ne sont autorisées que les destinations habitat, hébergement et services publics

⇒ La zone Uhl correspond au tissu urbain à la constructibilité limitée

Un secteur est concerné par **une trame graphique spécifique au titre de l'article R.123-11 (b) identifiant les zones exposées au risque de submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat en date du 18 décembre 2013 dans le cadre du Porter à Connaissance).

A l'intérieur de ce secteur défini aux documents graphiques, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2012.

Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Pour les termes annotés d'un *, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Pour toutes les zones Uh

Les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels...).

Les dépôts de véhicules, à l'exception des garages automobiles, agricoles et nautiques.

Le camping, les habitations légères de loisirs (dont les yourtes), les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

B) Pour la zone Uha, à l'exception de la zone Uha1, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

Les changements de destination* des surfaces commerciales situées en rez-de-chaussée donnant sur la rue sont interdits pour toutes autres affectations que des activités commerciales, de services ou artisanales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone Uha1 dans laquelle le changement de destination des rez-de-chaussée est autorisé pour tout type de destination compatible avec la zone, y compris l'habitat.

C) Pour la zone Uha2, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

Les changements de destination* des surfaces commerciales situées en rez-de-chaussée donnant sur la rue de la mairie sont interdits pour toutes autres affectations que des activités commerciales, de services ou artisanales.

D) Pour les zones Uhb situées en dehors du périmètre de diversité et centralité commerciale identifié au titre du L.123-1-5 7° bis, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

Toute activité commerciale nouvelle est interdite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

E) Pour les zones Uhbl

Sont en plus interdites les destinations non autorisées à l'article Uh2.

F) Pour les zones Uhl

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Uh2.

G) Pour les zones Uhb concernées par la trame graphique relative aux secteurs soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b), en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

- Toute nouvelle construction d'habitation ainsi que les équipements recevant du public sensible.
- Tout changement de destination à vocation d'habitation.

Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A) Pour toutes les zones Uh excepté les zones Uhl et Uhbl

Les nouvelles constructions et tous les travaux liés aux constructions existantes (aménagement*, rénovation*, le changement de destination*, l'extension*, ...) autres que l'habitat (activités économiques, équipements, ...), sous réserve de ne pas produire de gênes incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Tous les travaux liés aux constructions existantes abritant des activités à nuisances (aménagement*, rénovation*, le changement de destination*, l'extension*, ...), sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Le stationnement de caravanes pendant moins de 3 mois, consécutifs ou non, sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition de respecter les normes environnementales en vigueur et à condition de ne pas constituer de nuisances visuelles depuis les espaces publics.

B) Pour les zones Uhb1

- Les constructions nouvelles à destination uniquement d'habitat, d'hébergement et de service public ;
- Les extensions des constructions existantes ;
- Les annexes aux constructions existantes ;
- Les restaurations, rénovations et changements de destination de constructions existantes.

C) Pour les zones Uhl

- L'extension mesurée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site :
 - si l'emprise au sol ou la surface de plancher du bâtiment existant est supérieure à 60 m²,
 - que l'extension se fasse en une ou plusieurs fois, dans la limite totale de 50 m² ou de 30% de la surface totale initiale du bâtiment existant.
- La construction d'annexes sur les terrains supportant une habitation et à condition que l'emprise au sol et la surface de plancher totale nouvellement créée à la date d'approbation du PLU n'excède pas 30 m² dès lors que ces annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Les restaurations, rénovations et changements de destination de constructions existantes.

D) En plus des règles citées en A, sont admis pour les zones Uhb concernées par la trame graphique relative aux secteurs soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b) :

- L'extension d'une construction à usage d'habitation à condition que les nouvelles pièces d'hébergement soient situées au-dessus du niveau marin centennal du SHOM + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination de bureau à condition d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal du SHOM + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.
- Les constructions à vocation d'activités artisanales, de commerce, bureau à condition d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal du SHOM + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.

Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies* et accès

1. Voirie

Pour toutes les zones Uh

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies* se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réputation, de faire demi-tour.

2. Accès

Pour toutes les zones Uh

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

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

A défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones situées en bordures de voies départementales ne seront desservies que par un accès unique sur lesdites voies (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984) sous réserve que cet accès ne comporte aucun risque majeur en termes de sécurité.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente (même en agglomération).

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Pour toutes les zones Uh

Toute nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Pour toutes les zones Uh

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les dispositions du Schéma Directeur et du Zonage des eaux pluviales devront être pris en compte dans les nouveaux projets d'urbanisme et d'aménagement.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées**Pour toutes les zones Uh**

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone...)**Pour toutes les zones Uh**

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles**Pour toutes les zones Uh**

En l'absence de dispositif d'assainissement collectif, les terrains constructibles devront nécessairement présenter une superficie minimale permettant la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Pour toutes les zones Uh

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾

Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement de l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques ou dans le prolongement* des bâtiments existants peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* des constructions existantes. Ces extensions* pourront être admises dans le prolongement* des bâtiments existants sous réserve de respecter un recul identique à l'existant.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

Pour les zones Uha2

Les constructions devront être édifiées à l'alignement existant des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu.

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour toutes les zones Uh

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs de préservation de murs, murets, haies ou talus, arbres existants.

Pour les zones Uha2

Les constructions devront être édifiées à l'alignement existant ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu.

Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour toutes les zones Uh

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol* des constructions

Pour toutes les zones Uh

Non réglementé.

Article Uh.10 : hauteur maximale* des constructions

La hauteur maximale* des nouvelles constructions* ne peut excéder :

<u>Zone Uha</u>	11 mètres
<u>Zone Uha2</u>	13 mètres
<u>Zone Uhb, Uhbl et Uhl</u>	8 mètres

Pour les projets reconstructions*, les rénovations* et les extensions* des constructions existantes, cette hauteur pourra être dépassée, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Architecture

Pour toutes les zones Uh

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

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

2. Clôtures

Pour toutes les zones Uh

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

Sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres. Une hauteur inférieure peut être imposée pour des raisons de sécurité routière.

Sur limites séparatives*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les éléments en béton préfabriqué
- les grilles ou grillages sans végétation
- les plaques en fibro-ciment brutes
- les matériaux de fortune (tôle ondulée,...)

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour toutes les zones Uh

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de la zone Uha2 où aucun stationnement n'est imposé, il sera exigé sur l'unité foncière concernée par l'opération au moins 2 places par logement.

Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Pour toutes les zones Uh

Les éléments bocagers répertoriés sur le document graphique « les éléments identifiés au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront à préserver.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les espaces libres doivent être aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. En matière de plantations, l'annexe 2 du présent règlement liste les plantes invasives de Bretagne qui sont non recommandées.

Article Uh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)*

A) Pour toutes les zones Uh

Le COS indiqué au présent article n'est pas applicable au 50 premiers m² de surface de plancher dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le COS* est de 1 pour les surfaces destinées aux commerces et aux services, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'utilisation mixte d'un terrain, la formule à appliquer est la suivante :

$$\frac{\text{s. plancher à usage d'habitation}}{\text{COS applicable à la zone}} + \frac{\text{s. plancher à usage commerce, service, équipement}}{1} = \text{ou } < \text{ surface totale du terrain.}$$

B) Pour la zone Uha, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

	COS* maximal autorisé
Uha	0,50

C) Pour les zones Uhb, Uhbl, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

	COS* maximal autorisé
Uhb	0,30

Article Uh.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**Pour toutes les zones Uh**

Non réglementé.

Article Uh.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**Pour toutes les zones Uh**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreaux pour la fibre optique...).

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

Les zones Ui correspondent aux secteurs d'activités industrielles et artisanales : zone d'activités de ZA Kerizouarn.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2012.

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un *, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions non liées aux activités industrielles, artisanales.

Les dépôts de véhicules, à l'exception des garages automobiles, agricoles et nautiques.

Le camping, les habitations légères de loisirs (dont les yourtes), les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

Le stationnement de caravanes.

Toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les logements de fonction, sous réserve que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction devront être intégrés dans la construction.

Les travaux, installations, constructions, à condition qu'il s'agisse d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux et installations qui leur sont directement liées et leurs extensions.

Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies* et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies* se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurcation, de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

A défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones situées en bordures de voies départementales ne seront desservies que par un accès unique sur lesdites voies (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984) sous réserve que cet accès ne comporte aucun risque majeur en termes de sécurité.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente (même en agglomération).

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les dispositions du Schéma Directeur et du Zonage des eaux pluviales devront être pris en compte dans les nouveaux projets d'urbanisme et d'aménagement.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone...)

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limite de l'emprise des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à ces emprises, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* des constructions existantes. Ces extensions* pourront être admises dans le prolongement* des bâtiments existants, sous réserve de respecter un recul identique à l'existant.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité...) et à l'accessibilité de la zone.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs de préservation de murs, murets, haies ou talus, arbres existants.

Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale* des constructions

La hauteur maximale* des nouvelles constructions* ne peut excéder 12 mètres.

Pour les projets reconstructions*, les rénovations* et les extensions* des constructions existantes, cette hauteur pourra être dépassée, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Architecture

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

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les aires de stockage seront localisées de manière à être le moins visibles possibles et masquées par des haies et des bosquets.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

2. Clôtures

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

Sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* et sur les limites séparatives*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les éléments en béton préfabriqué
- les plaques en fibro-ciment brutes
- les matériaux de fortune (tôle ondulée,...)

Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les éléments bocagers répertoriés sur le document graphique « les éléments identifiés au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront à préserver.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

En matière de plantations, l'annexe 2 du présent règlement liste les plantes invasives de Bretagne qui sont non recommandées.

Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)*

Non réglementé.

Article Ui.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ui.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreaux pour la fibre optique...).

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up

Les zones Up correspondent aux équipements portuaires : port de Porscave.

Un secteur est concerné par **une trame graphique spécifique au titre de l'article R.123-11 (b) identifiant les zones exposées au risque de submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat en date du 18 décembre 2013 dans le cadre du Porter à Connaissance).

A l'intérieur de ce secteur défini aux documents graphiques, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2012.

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un *, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

Article Up.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Pour les zones Up

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux activités du port de Porscave (activités professionnels ou de plaisance).

B) Pour les zones Up concernées par la trame graphique relative aux secteurs soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b), en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

- Toute nouvelle construction d'habitation ainsi que les équipements recevant du public sensible.
- Tout changement de destination à vocation d'habitation.

Article Up.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article Up.3 : conditions de desserte par les voies et accès

Non réglementé.

Article Up.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Non réglementé.

Article Up.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Up.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limite de l'emprise des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à ces emprises, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* des constructions existantes. Ces extensions* pourront être admises dans le prolongement* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension* viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public* ou emprise publique* dans une bande de 0 à 1 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article Up.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs de préservation de murs, murets, haies ou talus, arbres existants.

Article Up.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Up.9 : emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

Article Up.10 : hauteur maximale* des constructions

Non réglementé.

Article Up.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

Article Up.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article Up.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les éléments bocagers répertoriés sur le document graphique « les éléments identifiés au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront à préserver.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Article Up.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)*

Non réglementé.

Article Up.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Up.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Définition

La zone AU est constituée par les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU sont des opérations réalisables à court terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement

Les zones 2AU sont des opérations réalisables à long terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Typologie des zones AU sur la commune de Lampaul-Plouarzel

- Les zones 1AUh correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux...).
- Avec un sous-secteur :** Les zones 1AUhz correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux...) de la ZAC de Creach Gad.

- Les zones 2AUe correspondent aux secteurs destinés aux équipements publics ou équipement d'intérêt collectif.

- Les zones 2AUh correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux...).

- Les zones 2AUi correspondent aux secteurs d'activités industrielles et artisanales.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUH

Les zones 1AUh sont constituées par les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux...).

Cette zone comporte un unique secteur qui est le suivant :

⇒ *La zone 1AUhz correspondant aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux...) de la ZAC de Creach Gad.*

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2012.

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un *, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

Article 1AUh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Pour toutes les zones 1AUh

Les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels...).

Les dépôts de véhicules, à l'exception des garages automobiles, agricoles et nautiques.

Le camping, les habitations légères de loisirs (dont les yourtes), les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

B) Pour les zones 1AUh situées en dehors du périmètre de diversité et centralité commerciale identifié au titre du L.123-1-5 7° bis, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

Toute activité commerciale nouvelle est interdite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

C) Pour la zone 1AUHz sont en outre interdits la réalisation de sous-sols (caves ou garages), hormis les vides sanitaires.

Article 1AUh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A) Pour toutes les zones 1AUh

Les nouvelles constructions et tous les travaux liés aux constructions existantes (aménagement*, rénovation*, le changement de destination*, l'extension*, ...) autres que l'habitat (activités économiques, équipements, ...), sous réserve de ne pas produire de gênes incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Tous les travaux liés aux constructions existantes abritant des activités à nuisances (aménagement*, rénovation*, le changement de destination*, l'extension*, ...), sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Le stationnement de caravanes pendant moins de 3 mois, consécutifs ou non, sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition de respecter les normes environnementales en vigueur et à condition de ne pas constituer de nuisances visuelles depuis les espaces publics.

Article 1AUh.3 : conditions de desserte par les voies* et accès

1. Voirie

Pour toutes les zones 1AUh

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies* se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

Pour toutes les zones 1AUh

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

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

Article 1AUh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Pour toutes les zones 1AUh

Toute nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Pour toutes les zones 1AUh

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les dispositions du Schéma Directeur et du Zonage des eaux pluviales devront être pris en compte dans les nouveaux projets d'urbanisme et d'aménagement.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

Pour toutes les zones 1AUh

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone...)

Pour toutes les zones 1AUh

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article 1AUh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour toutes les zones 1AUh

Non réglementé.

Article 1AUh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Pour les zones 1AUhb

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾

Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement de l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques ou dans le prolongement* des bâtiments existants peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* des constructions existantes. Ces extensions* pourront être admises dans le prolongement* des bâtiments existants sous réserve de respecter un recul identique à l'existant.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

Pour les zones 1AUhz

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques* du projet, sauf indications contraires portées au document graphique (plan masse du projet).

L'implantation des constructions à l'alignement de l'emprise des voies existantes en périphérie ou dans le prolongement des bâtiments existants peut être imposée, notamment pour des questions d'ordre urbanistique ou de visibilité.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité...) et à l'accessibilité du secteur de projet.

Article 1AUh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***Pour les zones 1AUhb**

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs de préservation de murs, murets, haies ou talus, arbres existants.

Pour les zones 1AUhz

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en limites séparatives* ou en retrait minimal de 2 mètres, sauf indications contraires portées au document graphique (plan masse du projet).

Article 1AUh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**Pour toutes les zones 1AUh**

Non réglementé.

Article 1AUh.9 : emprise au sol* des constructions**Pour toutes les zones 1AUh**

Non réglementé.

Article 1AUh.10 : hauteur maximale* des constructions**Pour les zones 1AUhb**

La hauteur maximale* des nouvelles constructions* ne peut excéder 8 mètres.

Pour les projets reconstructions*, les rénovations* et les extensions* des constructions existantes, cette hauteur pourra être dépassée, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour les zones 1AUhz

La hauteur maximale* des nouvelles constructions * ne peut excéder 8 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère.

Pour les projets reconstructions*, les rénovations* et les extensions* des constructions existantes, cette hauteur pourra être dépassée, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par la trame graphique relative aux hauteurs :

La hauteur maximale* des nouvelles constructions * ne peut excéder 6,5m mètres au faitage et à l'acrotère.

Article 1AUh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Architecture****Pour toutes les zones 1AUh**

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

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

2. Clôtures

Pour toutes les zones 1AUh

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

Sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres. Une hauteur inférieure peut être imposée pour des raisons de sécurité routière.

Sur limites séparatives*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les éléments en béton préfabriqué
- les clôtures d'aspect plastique blanc
- les grilles ou grillages sans végétation
- les plaques en fibro-ciment brutes
- les matériaux de fortune (tôle ondulée,...)

Article 1AUh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour toutes les zones 1AUh

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en

dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé sur l'unité foncière concernée par l'opération au moins 2 places par logement.

Article 1AUh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Pour toutes les zones 1AUh

Les éléments bocagers répertoriés sur le document graphique « les éléments identifiés au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront à préserver.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les espaces libres doivent être aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

En matière de plantations, l'annexe 2 du présent règlement liste les plantes invasives de Bretagne qui sont non recommandées.

Article 1AUh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)*

Pour toutes les zones 1AUh

Non réglementé.

Article 1AUh.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les zones 1AUh

Non réglementé.

Article 1AUh.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**Pour toutes les zones 1AUh**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreaux pour la fibre optique...).

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

Les zones 2AU sont constituées par les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

⇒ *La zone 2AUe correspond aux secteurs destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts publics ou d'intérêts collectifs.*

⇒ *La zone 2AUh correspond aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux...).*

⇒ *La zone 2AUi correspond aux secteurs d'activités industrielles et artisanales.*

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2012.

Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

*Pour les termes annotés d'un *, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

Article 2AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour toutes les zones 2AU

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU. 2.

Article 2AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour toutes les zones 2AU

Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...) sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La rénovation, le changement de destination, l'extension limitée des constructions existantes, sous réserve que ces opérations ne créent pas de nouveau logement et ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Article 2AU.3 : conditions de desserte par les voies* et accès

Pour toutes les zones 2AU

A défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones situées en bordures de voies départementales ne seront desservies que par un accès unique sur lesdites voies (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984) sous réserve que cet accès ne comporte aucun risque majeur en termes de sécurité.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente (même en agglomération).

Article 2AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Pour toutes les zones 2AU

Les dispositions du Schéma Directeur et du Zonage des eaux pluviales devront être pris en compte dans les nouveaux projets d'urbanisme et d'aménagement.

Article 2AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour toutes les zones 2AU

Non réglementé.

Article 2AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Pour toutes les zones 2AU

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾

Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement de l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques ou dans le prolongement* des bâtiments existants peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* des constructions existantes. Ces extensions* pourront être admises dans le prolongement* des bâtiments existants sous réserve de respecter un recul identique à l'existant.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul Non réglementé.

Article 2AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour toutes les zones 2AU

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs de préservation de murs, murets, haies ou talus, arbres existants.

Article 2AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour toutes les zones 2AU

Non réglementé.

Article 2AU.9 : emprise au sol* des constructions

Pour toutes les zones 2AU

Non réglementé.

Article 2AU.10 : hauteur maximale* des constructions**Pour toutes les zones 2AU**

Non réglementé.

Article 2AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**Pour toutes les zones 2AU**

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

Article 2AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**Pour toutes les zones 2AU**

Non réglementé.

Article 2AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**Pour toutes les zones 2AU**

Les éléments bocagers répertoriés sur le document graphique « les éléments identifiés au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront à préserver.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Article 2AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)***Pour toutes les zones 2AU**

Non réglementé.

Article 2AU.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les zones 2AU

Non réglementé.

Article 2AU.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toutes les zones 2AU

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Définition

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

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

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2012.

Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

*Pour les termes annotés d'un *, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

Article A.1 :: occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

Les nouvelles constructions et les extensions* de bâtiments agricoles, sous réserve que ces dernières se situent en continuité ou à proximité des bâtiments existants, sauf impossibilité démontrée. Lors de la création d'un nouveau site d'exploitation agricole, cette continuité ou proximité ne sera évidemment pas demandée.

Les changements de destination* de bâtiments existants, sous réserve :

- qu'ils soient nécessaires à des fins de diversification des activités agricoles et que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation ;
- qu'ils soient nécessaires pour la création de logement de fonction des agriculteurs.

Les constructions de nouveaux logements de fonction des agriculteurs, logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles, sous réserve :

- que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate du site d'exploitation.
- que la construction neuve ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher*.

L'extension* des logements de fonction des agriculteurs, à condition que l'extension* soit limitée en surface. La surface de plancher* créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher* existante,
- ou 30 m² de surface de plancher* nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher* définitive du bâtiment (y compris l'extension) ne dépassera pas 250 m².

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, accueil, sanitaires, hébergements, ...). La démonstration de cette nécessité devra être réalisée.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Les habitations existantes :

- **L'extension mesurée des habitations existantes** à la date d'approbation du PLU pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - si l'emprise au sol ou la surface de plancher du bâtiment existant est supérieure à 60 m²,
 - que l'extension se fasse en une ou plusieurs fois, dans la limite totale de 50 m² ou de 30% de la surface totale initiale du bâtiment existant
 - et à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code rural.

- **La construction d'annexes** sur les terrains supportant une habitation et à condition que l'emprise au sol et la surface de plancher totale nouvellement créée à la date d'approbation du PLU n'excède pas 30 m² (total des annexes hors piscine), dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 4 m et se trouver à l'intérieur d'une enveloppe de 20 m du bâtiment principal dont elles dépendent.

Article A.3 : conditions de desserte par les voies* et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

2. Accès

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

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

A défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones situées en bordures de voies départementales ne seront desservies que par un accès unique sur lesdites voies (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984) sous réserve que cet accès ne comporte aucun risque majeur en termes de sécurité.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente (même en agglomération).

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone...)

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage (1)

Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement de l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques ou dans le prolongement* des bâtiments existants peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* des constructions existantes. Ces extensions* pourront être admises dans le prolongement* des bâtiments existants, sous réserve de respecter un recul identique à l'existant.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

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

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs de préservation de murs, murets, haies ou talus, arbres existants.

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : hauteur maximale* des constructions

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante sera inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante sans pouvoir excéder 9 m.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.

Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Architecture

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

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

2. Clôtures

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

Sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,20 mètres. Une hauteur inférieure peut être imposée pour des raisons de sécurité routière.

Sur limites séparatives*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres.

Sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* comme sur limites séparatives*, les clôtures devront être constituées :

- de talus naturels ou artificiels

- de murs ou murets de pierres
- d'écrans végétaux constitués d'essences locales, pouvant être doublés par des grillages
- d'éléments en bois

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les éléments bocagers répertoriés sur le document graphique « les éléments identifiés au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront à préserver.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les espaces libres doivent être aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

En matière de plantations, l'annexe 2 du présent règlement liste les plantes invasives de Bretagne qui sont non recommandées.

Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)*

Non réglementé.

Article A.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

Définition

La zone Ah est destinée à l'aménagement, c'est-à-dire à la rénovation, à l'extension limitée et, dans certains cas, au changement de destination, des constructions situées dans les espaces agricoles.

La zone Ah ne permet pas la création de nouvelle habitation.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2012.

Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

*Pour les termes annotés d'un *, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

Article Ah.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions à l'exception mentionnées à l'article Ah.2.

Les dépôts de véhicules.

Le camping, les habitations légères de loisirs (dont les yourtes), les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois, consécutifs ou non.

Article Ah.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le stationnement de caravanes pendant moins de 3 mois, consécutif ou non, sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition de respecter les normes environnementales en vigueur et à condition de ne pas constituer de nuisances visuelles depuis les espaces publics.

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

La rénovation d'une habitation existante ou d'une habitation ayant existé, en état « d'habitabilité » (clos et couvert).

L'extension* d'un bâtiment à usage d'habitation, à condition que l'extension* soit limitée en surface. La surface de plancher* créée sera limitée à 75 m² de surface de plancher maximum. En tout état de cause, la surface de plancher* définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m². Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...), il n'y a pas de surface maximum.

Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural sous réserve qu'il :

- soit situés en continuité d'une habitation existante,
- constitue une extension de cette habitation, dans les volumes existants,
- la surface totale (habitation existante + changement de destination) maximale construite soit de 250 m² de surface de plancher,
- respecte le principe de réciprocité (article L.111-3 du code Rural) afin de ne pas compromettre l'activité agricole.

Les constructions de dépendances* sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 40 m² de surface de plancher*. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à proximité du bâtiment principal.

Article Ah.3 : conditions de desserte par les voies* et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

2. Accès

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Ah.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone...)

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ah.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Ah.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage (1)

Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement de l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques ou dans le prolongement* des bâtiments existants peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* des constructions existantes. Ces extensions* pourront être admises dans le prolongement* des bâtiments existants, sous réserve de respecter un recul identique à l'existant.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article Ah.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs de préservation de murs, murets, haies ou talus, arbres existants.

Article Ah.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Ah.9 : emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

Article Ah.10 : hauteur maximale* des constructions

La hauteur maximale* des nouvelles constructions* ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur maximale* des nouvelles dépendances* ne peut excéder :

Toiture à 2 pentes minimum (pente = ou > à 30°)	Autre toiture (terrasse, mono-pente...)
5,0 mètres	3,5 mètres

Pour les projets reconstructions*, les rénovations* et les extensions* des constructions existantes, cette hauteur pourra être dépassée, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

Article Ah.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Architecture

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux 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.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

2. Clôtures

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

Sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,20 mètres. Une hauteur inférieure peut être imposée pour des raisons de sécurité routière.

Sur limites séparatives*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres.

Sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* comme sur limites séparatives*, les clôtures devront être constituées :

- de talus naturels ou artificiels
- de murs ou murets de pierres
- d'écrans végétaux constitués d'essences locales, pouvant être doublés par des grillages
- d'éléments en bois

Article Ah.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article Ah.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les éléments bocagers répertoriés sur le document graphique « les éléments identifiés au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront à préserver.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les espaces libres doivent être aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

En matière de plantations, l'annexe 2 du présent règlement liste les plantes invasives de Bretagne qui sont non recommandées.

Article Ah.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)*

Non réglementé.

Article Ah.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ah.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Définition

La zone naturelle est destinée aux secteurs de la commune, 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'espaces naturels.

Typologie des zones N sur la commune de Lampaul-Plouarzel

- Les zones N correspondent aux sites, aux milieux naturels, aux paysages à préserver.

- Les zones Ne correspondent aux espaces réservés aux équipements publics ou d'intérêt collectif de Porspaul.

- Les zones Np correspondent aux équipements portuaires de Porspaul.
Un secteur est concerné par **une trame graphique spécifique au titre de l'article R.123-11 (b) identifiant les zones exposées au risque de submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat en date du 18 décembre 2013 dans le cadre du Porter à Connaissance).
A l'intérieur de ce secteur défini aux documents graphiques, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

- Les zones Ns correspondent aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral).

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2012.

Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment

l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Pour les termes annotés d'un *, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Pour les zones N

Toutes constructions à l'exception mentionnées à l'article N.2.

Les dépôts de véhicules.

Le camping, les habitations légères de loisirs (dont les yourtes), les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

Le stationnement de caravanes.

Toutes occupations et utilisations du sol affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides identifiées aux documents graphiques : construction, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation, ... à l'exception des opérations mentionnées à l'article N.2.

B) Pour les zones Ne

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

C) Pour les zones Np

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux activités du port de Porspaul (travaux d'entretien, restauration ou de consolidation des ouvrages existants uniquement).

D) Pour les zones Ns

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N. 2.

Le stationnement de caravanes.

Toutes occupations et utilisations du sol affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides identifiées aux documents graphiques : construction, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation, ... à l'exception des éléments mentionnés à l'article N.2.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A) Pour les zones N

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux et aménagements légers nécessaires soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.

Les constructions ou installations légères liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction.

Les aménagements suivants, sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement les préoccupations d'environnement, et que l'intérêt général le justifie, peuvent être autorisés selon la procédure d'instruction qui leur est particulière :

- les installations et constructions nouvelles d'importance limitée pour la pêche, la plaisance ou l'exploitation des ressources de la mer et des cours d'eau, notamment l'aquaculture et la conchyliculture
- les travaux d'importance limitée sur les installations existantes pour la pêche ou l'exploitation des ressources de la mer et des cours d'eau,
- les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre la mer et les cours d'eau,
- les prises d'eau et les émissaires de rejets.

Les aménagements suivants dans les zones humides, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE Loire-Bretagne, sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- les aménagements légers 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 (ouverture au public)
- des travaux destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées à disparues, visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.

La rénovation des bâtiments existants dans les volumes existants, sous réserve qu'il existe l'essentiel des murs porteurs (≠ ruines), sans changement de destination*.

- **L'extension mesurée des habitations existantes** à la date d'approbation du PLU pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - si l'emprise au sol ou la surface de plancher du bâtiment existant est supérieure à 60 m²,
 - que l'extension se fasse en une ou plusieurs fois, dans la limite totale de 50 m² ou de 30% de la surface totale initiale du bâtiment existant
 - et à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code rural.

- **La construction d'annexes** sur les terrains supportant une habitation et à condition que l'emprise au sol et la surface de plancher totale nouvellement créée à la date d'approbation du PLU n'excède pas 30 m² (total des annexes hors piscine), dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 4 m et se trouver à l'intérieur d'une enveloppe de 20 m du bâtiment principal dont elles dépendent.

B) Pour les zones Ns

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004, les aménagements légers cités à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, 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.

Article N.3 : conditions de desserte par les voies* et accès

Pour toutes les zones N

A défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones situées en bordures de voies départementales ne seront desservies que par un accès unique sur lesdites voies (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984) sous réserve que cet accès ne comporte aucun risque majeur en termes de sécurité.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente (même en agglomération).

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Pour toutes les zones N

Non réglementé.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour toutes les zones N

Non réglementé.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Pour toutes les zones N

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾

Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement de l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques ou dans le prolongement* des bâtiments existants peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* des constructions existantes. Ces extensions* pourront être admises dans le prolongement* des bâtiments existants, sous réserve de respecter un recul identique à l'existant.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

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

Pour toutes les zones N

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs de préservation de murs, murets, haies ou talus, arbres existants.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**Pour toutes les zones N**

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol* des constructions**Pour toutes les zones N**

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale* des constructions**Pour toutes les zones N**

Les rénovations* des constructions existantes devront s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante sera inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante sans pouvoir excéder 9 m.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Architecture****Pour toutes les zones N**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux 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.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

2. Clôtures

Pour toutes les zones N

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

Sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,20 mètres. Une hauteur inférieure peut être imposée pour des raisons de sécurité routière.

Sur limites séparatives*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres.

Sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* comme sur limites séparatives*, les clôtures devront être constituées :

- de talus naturels ou artificiels
- de murs ou murets de pierres
- d'écrans végétaux constitués d'essences locales, pouvant être doublés par des grillages
- d'éléments en bois

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour toutes les zones N

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

Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**Pour toutes les zones N**

Les éléments bocagers répertoriés sur le document graphique « les éléments identifiés au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront à préserver.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les espaces libres doivent être aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

En matière de plantations, l'annexe 2 du présent règlement liste les plantes invasives de Bretagne qui sont non recommandées.

Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)***Pour toutes les zones N**

Non réglementé.

Article N.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**Pour toutes les zones N**

Non réglementé.

Article N.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**Pour toutes les zones N**

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

Définition

La zone Nh est destinée à l'aménagement, c'est-à-dire à la rénovation, à l'extension limitée et, dans certains cas, au changement de destination, des constructions non agricoles situées dans les espaces naturels.

La zone Nh ne permet pas la création de nouvelle habitation.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2012.

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un *, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

Article Nh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions à l'exception mentionnées à l'article Nh.2.

Les dépôts de véhicules.

Le camping, les habitations légères de loisirs (dont les yourtes), les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois, consécutifs ou non.

Article Nh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le stationnement de caravanes pendant moins de 3 mois, consécutif ou non, sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition de respecter les normes environnementales en vigueur et à condition de ne pas constituer de nuisances visuelles depuis les espaces publics.

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

La rénovation d'une habitation existante ou d'une habitation ayant existé, en état « d'habitabilité » (clos et couvert).

L'extension* d'un bâtiment à usage d'habitation, à condition que l'extension* soit limitée en surface. La surface de plancher* créée sera limitée à 75 m² de surface de plancher maximum. En tout état de cause, la surface de plancher* définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m². Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...), il n'y a pas de surface maximum.

Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural sous réserve qu'il :

- soit situés en continuité d'une habitation existante,
- constitue une extension de cette habitation, dans les volumes existants,
- la surface totale (habitation existante + changement de destination) maximale construite soit de 250 m² de surface de plancher,
- respecte le principe de réciprocité (article L.111-3 du code Rural) afin de ne pas compromettre l'activité agricole.

Les constructions de dépendances* sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 40 m² de surface de plancher*. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à proximité du bâtiment principal.

Article Nh.3 : conditions de desserte par les voies* et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

2. Accès

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Nh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone...)

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Nh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Nh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾

Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement de l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques ou dans le prolongement* des bâtiments existants peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* des constructions existantes. Ces extensions* pourront être admises dans le prolongement* des bâtiments existants, sous réserve de respecter un recul identique à l'existant.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité...) et à l'accessibilité de la zone.

Article Nh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs de préservation de murs, murets, haies ou talus, arbres existants.

Article Nh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Nh.9 : emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

Article Nh.10 : hauteur maximale* des constructions

La hauteur maximale* des nouvelles constructions* ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur maximale* des nouvelles dépendances* ne peut excéder :

Toiture à 2 pentes minimum (pente = ou > à 30°)	Autre toiture, toiture-terrasse, monopente...)
5,0 mètres	3,5 mètres

Pour les projets reconstructions*, les rénovations* et les extensions* des constructions existantes, cette hauteur pourra être dépassée, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

Article Nh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Architecture

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux 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.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

2. Clôtures

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

Sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,20 mètres. Une hauteur inférieure peut être imposée pour des raisons de sécurité routière.

Sur limites séparatives*

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres.

Sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* comme sur limites séparatives*, les clôtures devront être constituées :

- de talus naturels ou artificiels
- de murs ou murets de pierres
- d'écrans végétaux constitués d'essences locales, pouvant être doublés par des grillages
- d'éléments en bois

Article Nh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article Nh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les éléments bocagers répertoriés sur le document graphique « les éléments identifiés au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront à préserver.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...).

Les espaces libres doivent être aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

En matière de plantations, l'annexe 2 du présent règlement liste les plantes invasives de Bretagne qui sont non recommandées.

Article Nh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)*

Non réglementé.

Article Nh.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Nh.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

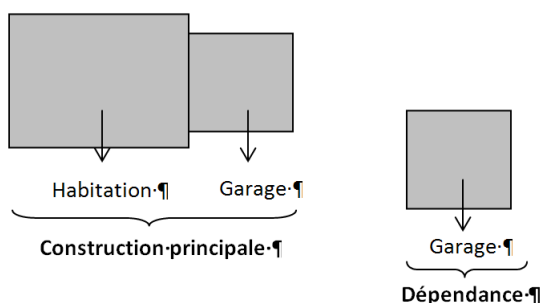
Aménagements : tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction

Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial : construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, ... (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole...)

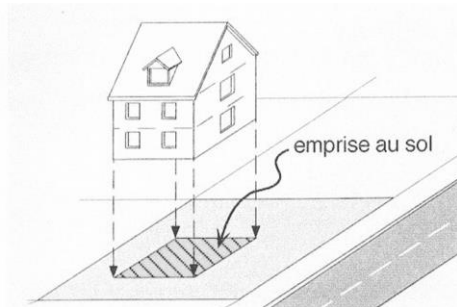
Changement de destination : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre.

Coefficient d'Occupation des Sols : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain. *Exemple : Sur un terrain de 1000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,4, on peut construire jusqu'à : 1 000 m² x 0,4 = 400 m² de surface de plancher*

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



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

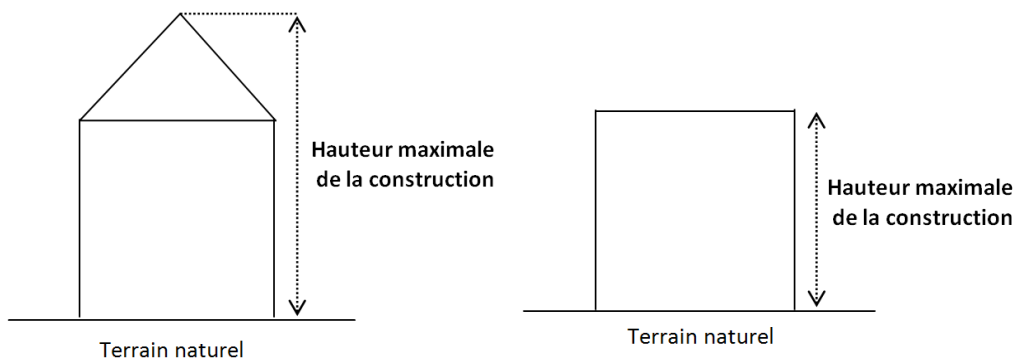


Emprise publique : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement,

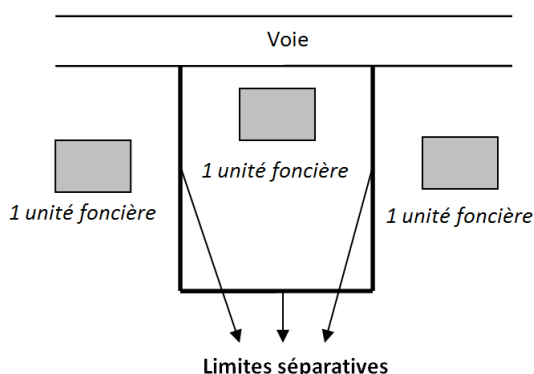
...

Extension : il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante. Cette extension est donc nécessairement accolée à la construction existante, on parle alors d'annexe.

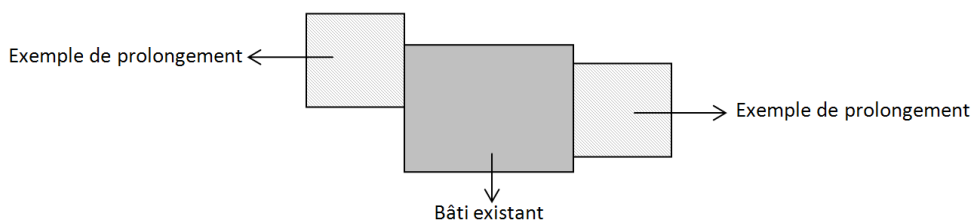
Hauteur maximale : hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.



Limites séparatives : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).



Prolongement des bâtiments existants : permettre une construction dans le prolongement d'un bâtiment existant signifie ici : prendre appui sur le volume existant, sans pour autant rester dans son strict gabarit.



Reconstruction : travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre, à une démolition, ...

Rénovation : travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, ...). Cette opération sous entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

Surface de plancher : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent notamment être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques.

Voie ouverte au public : une voie est un espace destiné à la circulation automobile (≠ chemin d'exploitation par exemple), qui dessert plusieurs lots (sinon il s'agit d'un accès). Il peut s'agir d'un espace en propriété publique ou privée.

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ANNEXE 2 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE

ESPECES INVASIVES AVEREES :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.	Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara	Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.	Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / edulis	Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.	Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.	Reynoutria sachalinensis / x bohémica
Rhododendron ponticum L.	Senecio cineraria DC
<u>Spartina alterniflora Loisel.</u>	

Espèces émergentes (IAle) :

Allium triquetrum L.	Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.	

ESPECES INVASIVES POTENTIELLES :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.	

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.	Eleagnus
----------------------------	----------

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.	Cotoneaster simonsii Baker
Hydrocotyle ranunculoides L.f.	Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.	Azolla filiculoides Lam.
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.	Cotula coronopifolia L.

Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John

Impatiens parviflora DC.

Lemna minuta Kunth

Petasites fragrans (Vill.) C.Presl

P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. hybridus

Impatiens balfouri Hook.f.

Laurus nobilis L.

Lemna turionifera Landolt

Petasites hybridus (L.)

Senecio inaequidens DC.