

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNE DE BERRIEN

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2001
Projet de révision arrêté par délibération du Conseil Municipal du 12 novembre 2003
Projet de PLU arrêté le 31 janvier 2005 pour tenir compte des observations des Personnes Publiques Associées
Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 août 2005

Règlement

Compris :

- révision simplifiée n°2 du 25 juin 2012
- révision à modalité simplifiée du 12/12/2014
- modification du 28/01/2015

ALIDADE ENVIRONNEMENT
SARL au capital de 1000 €uros
2 rue Blaveau – 29 200 BREST

Tél 02 98 33 85 67 – Fax 02 98 33 17 08 – e-mail secretariat@dumont-dursent-international.com

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
INTRODUCTION	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UH.....	7
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	7
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	8
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	11
CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UL	12
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	12
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	13
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	15
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	16
CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AUC	17
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	17
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	18
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	21
CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AUI.....	22
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	22
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	23
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	26
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	27
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	28
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	29
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	32
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	33
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	34
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	35
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	38
GLOSSAIRE.....	39

INTRODUCTION

Le règlement est rédigé conformément au Code de l'urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Il doit :

- édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives (articles 6 et 7).

Il peut :

- déterminer l'affectation dominante des sols par zone selon les catégories prévues à l'article R.123-4 en précisant l'usage principal qui peut être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels, les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, les défrichements, coupes et abattages d'arbres ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation (articles 1 et 2);
- édicter les prescriptions relatives à l'accès, la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains (articles 3, 4 et 5) ;
- édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions (article 8) ;
- édicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur (articles 9, 10 et 11) ;
- édicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matières de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs (articles 12 et 13) ;
- fixer le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone (article 14) ;
- fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera accordé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'urbanisme auxquels il fait explicitement référence. Cette condition peut empêcher dans certains cas d'utiliser la totalité des possibilités envisageables si une règle s'oppose à d'autres.

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

1. les clôtures,
2. les démolitions,
3. les coupes et abattages d'arbres,
4. les défrichements,
5. les constructions -habitations, hôtels, équipements collectifs, artisanat et commerce, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, parc de stationnement, constructions à usage agricole...-,
6. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle,
7. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
8. le stationnement des caravanes isolées (plus de trois mois),
9. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
10. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillement et exhaussement des sols, dépôts de véhicules....
11. les carrières.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'urbanisme.

Article 1. champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

Article 2. portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Les articles 3 à 14 rédigés pour chaque zone du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général telles que les églises, les équipements techniques - réservoirs d'eau potable, relais hertziens, pylônes. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.
2. Ce règlement se substitue aux articles R.111-2 à R.111-26 du Code de l'urbanisme (Règles générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces articles.
3. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment dans le cas :
 - des servitudes d'utilité publique,
 - des dispositions particulières liées à la domanialité des terrains,
 - de la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
4. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35 044 RENNES – Cedex, tel. 02 99 84 59 00) ».
 - La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».
 - Décret n°86-192 du 5 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».

Article 3. division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre grandes familles de zones (art. R.123-4) :

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

Ces zones incluent :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés classés à conserver soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à 5 et R.130-1 à 14 du Code de l'urbanisme,
- les éléments remarquables du paysage identifiés dans le document graphique et décrits dans le rapport de présentation au titre de l'article L.123-1 7°, en application de la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ;
- les emplacements réservés¹ aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1, L.123-17, R.123-12, R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Les différents chapitres des Titres II et III détaillent les dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser :

- Les zones urbaines sont UHa, UHb, UHc, UL.
- Les zones à urbaniser sont AUc, AUL, AUi.

Les différents chapitres des Titres IV et V détaillent les dispositions applicables aux zones naturelles :

- La zone agricole est repérée sous le libellé A. Elle comprend deux sous-secteurs : Ac1 et Ac2.
- La zone naturelle N est à protéger en raison, soit de l'intérêt paysager, soit de l'existence de risques ou de nuisances. Elle comprend trois sous-secteurs Nk, Nh et Nc.

Chaque zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice correspondant au plan.

Article 4. adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 5. prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment ou d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

L'article L.111-3 du Code de l'urbanisme s'applique.

Article 6. Principe de l'application du règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Article 7. Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes

1. Les constructions destinées :

- à l'habitation et leurs annexes et dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,

¹ Aucun emplacement réservé n'a été identifié sur la commune.

- à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
3. Les lotissements à usage :
- d'habitation,
 - d'activités.
4. les installations classées :
- soumises à déclaration,
 - soumises à autorisation.
5. Camping et stationnement de caravanes :
- les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs :
- les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les travaux ayant effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.
8. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone

Les zones urbaines sont dites « U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

Les zones urbaines ont été définies selon leur vocation. Ainsi, on distingue :

La zone **UH**, qui est consacrée à l'habitat et, peut accueillir les commerces, les services et activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dispose des équipements essentiels et recouvre l'agglomération, les villages ou hameaux à dominantes non agricole et définis comme étant susceptibles de se développer.

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

- le secteur **UHA** correspond à une urbanisation relativement dense en ordre continu. Il est destiné au développement de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. En particulier, les fonctions urbaines centrales y ont leur place. Il correspond au centre-bourg, qui est le centre ancien de l'agglomération.
- le secteur **UHB** correspond à une urbanisation de moyenne densité en ordre continu ou discontinu. Il a une vocation similaire à celle des secteurs UHA. Il correspond aux zones d'extension du bourg.
- le secteur **UHC** correspond à une urbanisation aérée en ordre discontinu. Il a une vocation similaire à celle des secteurs UHB. Il correspond aux villages et hameaux non agricoles, qui méritent d'être confortés. Il s'agit des secteurs de Trédudon-Le-Moine, Quinoualc'h, Goassalec, Niquelvez, Kérampeulven, Quinimilin, Kergariou, Restidiou Bras, Restidiou Bihan, Le Mendy, Goasquintin, Kernévez.

La zone **UL**, qui est consacrée aux activités de loisirs et sportives. Ce zonage est situé à l'Est du Bourg ; on y trouve la maison des sports bretons Ti-ar-Gouren et le terrain de sport utilisé lors de rencontres sportives. Le zonage UL fait l'objet d'un règlement spécifique.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UH

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

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

1. l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
2. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende,
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
4. les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre du site inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

Article UH1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

1. les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
2. les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une utilisation du sol autorisée,
3. l'ouverture ou l'extension de carrières,
4. les constructions de bâtiments agricoles d'élevage,
5. les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable, les Habitations Légères de Loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs,
6. les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, autres que ceux strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions spéciales définies à l'article UH 2, ainsi que de véhicules à l'état d'épaves,
7. le stationnement des caravanes, visé à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, et le camping, excepté dans les bâtiments et remises situés sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
8. tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation. Le cas échéant, ils doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UH2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. l'extension ou la transformation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous la réserve que les

- travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
2. Les ouvrages et constructions techniques (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...),
 3. Les annexes et dépendances liées à une construction existante sous réserve d'une intégration satisfaisante.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UH3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A- ACCES

L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme s'applique.

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

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

Cas du hameau de Quinimilin : l'accès direct sur la route départementale n°14 sera interdite pour des raisons de sécurité et de topographie.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

B- VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur (toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent).

Article UH4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

A- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

B- ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES.

Concernant les eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Pour connaître l'aptitude des sols, le pétitionnaire devra se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier.

Concernant les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Article UH5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Article non réglementé.

Article UH6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

SECTEUR UHA

Les constructions doivent être édifiées à la **limite de l'emprise des voies**.

La construction en retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un bâtiment ou par une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres.

SECTEURS UHB ET UHC

Les constructions doivent être implantées avec un **minimum de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement existant** des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

SECTEURS UHA, UHB ET UHC

Des adaptations aux règles prévues aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Article UH7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

SECTEUR UHA

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

La construction en retrait par rapport aux limites séparatrices peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique, de mur de clôture, d'une hauteur maximale de 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec les constructions environnantes.

SECTEURS UHB ET UHC

Les dispositions de l'article R.111-19 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

« A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. »

SECTEURS UHA, UHB ET UHC

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour des raisons d'intégration à l'environnement bâti ou naturel, par exemple :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Article UH8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article UH9. L'emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article UH10. La hauteur maximale des constructions

Lorsque des reconstructions de bâtiments préexistants sont autorisées, les hauteurs des anciens édifices peuvent être prises en compte pour la rénovation.

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) est fixée comme suit :

Secteur UHa	Hauteur maximale
Habitations individuelles d'architecture traditionnelle	9 mètres
Petits Collectifs	10 mètres
Habitations individuelles d'architecture contemporaine	8 mètres

	Hauteur maximale
Secteur UHb et UHc	9 mètres

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne peut dépasser +0,5 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Article UH11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

Les constructions annexes et les dépendances réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les talus plantés doivent être conservés et, le cas échéant, complétés. L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, charme, laurier thym...).

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales. Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de cornouiller, viorne, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...). Dans le cas de haies taillées, les compositions à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme..., sont conseillées.

Article UH12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Le stationnement doit être organisé en dehors des voies ouvertes.

Si pour des raisons techniques ou architecturales, il est impossible de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire sera tenu de verser une contribution pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Le choix du recours à la participation financière pour la non-réalisation d'aires de stationnement n'appartient pas au pétitionnaire. Cette solution ne sera offerte que pour autant que toutes les autres possibilités auront été épuisées.

Article UH13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

L'utilisation de plaques béton, de plaques de bois, de parpaing non enduits pour la réalisation des clôtures est interdite.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant sur la partie graphique du règlement sont soumis à autorisation en application des articles L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les éléments paysagers reportés au document graphique devront être conservés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH14. Le Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UL

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

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

1. l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
2. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende,
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
4. les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre du site inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

Article UL1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone :

1. les constructions à usage d'habitation, à l'exception des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage des établissements autorisés,
2. les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une utilisation du sol autorisée,
3. l'ouverture ou l'extension de carrières,
4. les constructions de bâtiments agricoles d'élevage,
5. les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, autres que ceux strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, ainsi que de véhicules à l'état d'épaves,
6. le stationnement des caravanes, visé à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, et le camping, excepté dans les bâtiments et remises situés sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur

Article UL2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage des établissements autorisés
2. les terrains, parcs, aires d'attraction de jeux et de sports,
3. les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanages ou hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable,
4. la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions et installations existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UL3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A- ACCES

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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

B- VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Article UL4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

A- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

B- ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

Concernant les eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Pour connaître l'aptitude des sols, le pétitionnaire pourra se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier.

Concernant les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Article UL5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Article non réglementé.

Article UL6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Des adaptations aux règles prévues peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Ces adaptations ne seront autorisées, le cas échéant, que sous réserve de la compatibilité avec les isolations phoniques nécessaires des constructions et avec le bon fonctionnement actuel et futur de la voie.

Article UL7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R.111-19 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

« A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. »

Article UL8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article UL9. L'emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article UL10. La hauteur maximale des constructions

Article non réglementé

Article UL11. . L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

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

Les constructions annexes et les dépendances réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les talus plantés doivent être conservés et, le cas échéant, complétés. L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, charme, laurier thym...).

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales. Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de cornouiller, viome, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...). Dans le cas de haies taillées, les compositions à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme..., sont conseillées.

Article UL12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques.

Si pour des raisons techniques ou architecturales, il est impossible de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire sera tenu de verser une contribution pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Le choix du recours à la participation financière pour la non-réalisation d'aires de stationnement n'appartient pas au pétitionnaire. Cette solution ne sera offerte que pour autant que toutes les autres possibilités auront été épuisées.

Article UL13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire.

L'utilisation de plaques béton, de plaques de bois, de parpaing non enduits pour la réalisation des clôtures est interdite.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL14. Le Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme

Article non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Ces zones correspondent à la définition qui en est faite à l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, ont été classés en zone AU, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- 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 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
Le zonage apparaît au document graphique du règlement sous l'appellation **1AU** (indiqué) qui indique le caractère « immédiatement urbanisable », sous certaines conditions d'aménagement (voir « les orientations d'aménagement »)
- 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. Ces zones sont appelées **2AU** (indiqué) : aucun règlement n'est écrit pour la zone ; un règlement approprié sera rédigé en temps utile, fonction des projets d'aménagement retenus.

Sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent. En fonction de la vocation des zones d'urbanisation futures (repérables par leur indice), trois sous-secteurs ont été définis :

- le secteur **1AUc** est destiné à l'accueil d'habitations, de commerces, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les secteurs AU sont en extension des zones urbaines UHB du bourg. On dénombre 3 secteurs 1AUc (Secteur du Bourg Nord, Secteur du Bourg Est, Secteur du Bourg Sud,).
- le secteur **1AUi** est destiné à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales. Ce secteur est unique et est situé à l'Est du bourg, à proximité du hameau de Treusquilly.
- L'unique secteur **2AUL** est dédié à l'accueil d'activités de loisirs, il est situé à l'Est de Restidiou Bihan, en limite avec la forêt domaniale de Saint-Ambroise.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AUC

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

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

1. l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
2. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende,
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
4. les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre du site inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

Article 1AUc1. occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

1. les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
2. les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une utilisation du sol autorisée,
3. l'ouverture ou l'extension de carrières,
4. les constructions de bâtiments agricoles d'élevage,
5. les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable,
6. les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, autres que ceux strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, ainsi que de véhicules à l'état d'épaves,
7. Le stationnement des caravanes, visé à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, et le camping, excepté dans les bâtiments et remises situés sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

Article 1AUc2. occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans ces secteurs, des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être accordées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une utilisation économe de l'espace (article L.121 du Code de l'Urbanisme), dans le respect de l'esprit des orientations d'aménagement des schémas d'aménagement pour les secteurs du Bourg Nord, du Bourg Est, du Bourg Sud.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la double condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent et que les projets concourent à un aménagement cohérent des différents secteurs.

Sont soumises à conditions particulières l'aménagement, l'extension des constructions et installations existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUc3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A- ACCES

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux différentes zones 1AUc sont indiquées sur les schémas d'aménagement des secteurs concernés : ces informations sont consignées dans le document relatif aux orientations d'aménagement et sont rappelés ci-après :

Secteur	Accès
Bourg Nord	accès principal depuis la VC 14 ; des liaisons douces seront éventuellement à prévoir
Bourg Est	L'accès unique sera à prévoir depuis la RD13.
Bourg Sud	Trois accès sont à prévoir depuis les voies de desserte des constructions existantes.

B- VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Article 1AUc4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

A- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

B- ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES.

Concernant les eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Pour connaître l'aptitude des sols, le pétitionnaire devra se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier.

Concernant les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Article 1AUc5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Article non réglementé.

Article 1AUc6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Les constructions doivent être implantées avec un **minimum de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement existant** des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Des adaptations aux règles prévues peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Article 1AUc7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R.111-1-19 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

« A moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. »

Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisées dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour des raisons d'intégration à l'environnement bâti ou naturel, par exemple :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Article 1AUc8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article 1AUc9. L'emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article 1AUc10. La hauteur maximale des constructions

Lorsque des reconstructions de bâtiments préexistants sont autorisées, les hauteurs des anciens édifices peuvent être prises en compte pour la rénovation.

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) est fixée à :

	Hauteur maximale
Habitations individuelles d'architecture traditionnelle	9 mètres
Petits Collectifs	10 mètres
Habitations individuelles d'architecture contemporaine	8 mètres

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne peut dépasser +0,5 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Article 1AUc11. . L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

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

Les constructions annexes et les dépendances réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les talus plantés doivent être conservés et, le cas échéant, complétés. L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, charme, laurier thym...).

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales.

Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de cornouiller, viome, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...)

Dans le cas de haies taillées, les compositions à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme..., sont conseillées.

Article 1AUc12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Le stationnement doit être organisé en dehors des voies ouvertes.

Si pour des raisons techniques ou architecturales, il est impossible de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire sera tenu de verser une contribution pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Le choix du recours à la participation financière pour la non-réalisation d'aires de stationnement n'appartient pas au pétitionnaire. Cette solution ne sera offerte que pour autant que toutes les autres possibilités auront été épuisées.

Article 1AUc13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

L'utilisation de plaques béton, de plaques de bois, de parpaing non enduits pour la réalisation des clôtures est interdite.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant sur la partie graphique du règlement sont soumis à autorisation en application des articles L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les éléments paysagers reportés au document graphique devront être conservés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUc14. Le Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AUI

La zone 1AUI rassemble deux secteurs distincts

- le secteur 1AUI, il est destiné à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales. Ce secteur est unique et est situé à l'Est du bourg, à proximité du hameau de Treusquilly.

- le secteur 1AUIe lié à la zone économique située vers le gisement de Kaolins, et qui doit permettre l'accueil d'activités industrielles.

Rappel

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L. 31 1-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre du site inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

Article 1AUI1 : occupations et utilisations du sol interdites

Secteur 1AUI :

1. les projets non compatibles avec la vocation de la zone,
2. les lotissements à usage d'habitation,
3. les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
4. les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une utilisation du sol autorisée,
5. l'ouverture ou l'extension de carrières,
6. les constructions de bâtiments agricoles d'élevage,
7. les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, autres que ceux strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, ainsi que de véhicules à l'état d'épaves,
8. le stationnement des caravanes, visé à l'article R.111-37 et suivants du Code de l'urbanisme, et le camping, excepté dans les bâtiments et remises situés sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
9. les habitations légères de loisirs ou les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, les aires de jeux de sport ouverts au public.

Secteur 1AUIe

1. les projets non compatibles avec la vocation de la zone,
2. les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
3. les constructions à usage d'activités commerciales à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
4. Le stationnement des caravanes, visé à l'article R.111-37 et suivants du Code de l'urbanisme, et le camping, excepté dans les bâtiments et remises situés sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
5. les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une utilisation du sol autorisée.

Article 1AUi2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans ces secteurs, des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être accordées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une utilisation économe de l'espace (article L.121 du Code de l'urbanisme), dans le respect des orientations d'aménagement définies.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la double condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent et que les projets concourent à un aménagement cohérent des différents secteurs.

Secteur 1AUi

Sont soumises à conditions particulières :

1. l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie par le caractère de la zone,
2. les extensions des constructions existantes à usage d'activités,
3. les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules (article R.421-23 du Code de l'urbanisme),
4. les affouillements et exhaussement du sol, (article R.421-23 du Code de l'urbanisme),
5. les constructions qui permettent l'accueil des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements accueillant des activités compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve que ces constructions soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités,
6. les occupations et utilisations du sol ponctuelles et d'importance limitée, situées en bordure des zones déjà urbanisées ou de voies publiques, compatibles avec un développement organisé de la zone, avec la structure parcellaire et avec la vocation principale des terrains, suffisamment desservies par les équipements publics existants ou en cours de réalisation qu'elles requièrent,
7. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

Secteur 1AUie

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux et services, de stationnement de véhicules,
- Les constructions des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions autorisées dans la zone,
- Les activités commerciales directement liées à l'activité de production réalisée dans la zone,
- Le stockage,
- Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

Article 1AUi3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Secteurs 1AUi et 1AUie

A-Accès

Les dispositions de l'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

L'accès à la zone 1AUi sera organisé indirectement depuis la RD14, conformément aux orientations générales du plan.

L'accès à la zone 1AUie se fera à partir des accès identifiés aux orientations d'aménagement et de programmation.

B- voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Article 1AUi4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Secteurs 1AUi et 1AUie

A- alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

B- assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

Concernant les eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Pour connaître l'aptitude des sols, le pétitionnaire devra se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier.

Concernant les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Article 1AUI5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Secteurs 1AUI et 1AUIe

Article non réglementé.

Article 1AUI6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteurs 1AUI et 1AUIe

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Les constructions abritant les installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale.

Article 1AUI7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteurs 1AUI et 1AUIe

Les dispositions de l'article R.111-19 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

« A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. »

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone 1AUI et fixée par la réglementation les concernant.

Article 1AUI8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteurs 1AUI et 1AUIe

Article non réglementé.

Article 1AUi9 : L'emprise au sol des constructions

Secteurs 1AUi et 1AUie
Article non réglementé.

Article 1AUi10 : La hauteur maximale des constructions

Secteur 1AUi
Article non réglementé.

Secteur 1AUie

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses et autres toitures	
	façade	faîtage	acrotère	sommet toiture
1AUie	6.00 m	10.00 m	17.00 m	15.00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, silo...

Article 1AUi11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

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

Secteur 1AUi

Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales formant une haie naturelle suffisante pour masquer les constructions et les stationnements.

Les talus plantés doivent être conservés et, le cas échéant, complétés. L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédoncule, chêne sessile, hêtre, charme, laurier thym...).

Secteurs 1AUi et 1AUie

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales.

Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de cornouiller, viorne, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...)

Dans le cas de haies taillées, les compositions à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme..., sont conseillées.

Les clôtures devront avoir un aspect de haies vives bocagères composées d'une association d'au moins trois essences locales (essences de hautes tiges : chênes, châtaigniers, charmes, ... - essences de basses tiges : noisetiers, prunelliers, houx, ...).

Aucun percement de talus en bas de pente ne sera autorisé

Article 1AUi12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Secteurs 1AUi et 1AUie

Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques.

Si pour des raisons techniques ou architecturales, il est impossible de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire sera tenu de verser une contribution pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Le choix du recours à la participation financière pour la non-réalisation d'aires de stationnement n'appartient pas au pétitionnaire. Cette solution ne sera offerte que pour autant que toutes les autres possibilités auront été épuisées.

Article 1AUi13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Secteurs 1AUi et 1AUie

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire pour que les marges d'isolement soient plantées d'arbres ou d'arbustes formant un écran de verdure.

L'utilisation de plaques béton, de plaques de bois, de parpaing non enduits pour la réalisation des clôtures est interdite.

Les grillages seront doublés d'une haie vive à l'extérieur.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant sur la partie graphique du règlement sont soumis à autorisation en application des articles L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les éléments paysagers reportés au document graphique et aux orientations d'aménagement et de programmation devront être conservés en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article 1AUi14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol

Secteurs 1AUi et 1AUie

Article non réglementé.

CHAPITRE : REGLEMENT DE LA ZONE 1AULf

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

La zone 1AULf correspond à une activité touristique de loisirs à Restidiou. Cette zone accueille une activité de volerie et les équipements adaptés.

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

1. l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
2. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques, ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende,
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
4. les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre du site inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

Article 1AULf1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- toutes activités non compatibles avec le caractère principal de la zone,
- les constructions à usage d'habitation
- les activités commerciales à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article UL2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions permettant l'accueil des animaux.
- Les constructions liées à la fréquentation du public (accueil, bureau, sanitaire, abris, structure d'observation...).
- Les constructions pour le stockage.
- L'activité commerciale en liant avec l'activité du site.
- Les stationnements
- Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

SECTION 2

CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AULf3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A- ACCES

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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

B- VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Article 1AULf4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

A- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

B- ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

Concernant les eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Pour connaître l'aptitude des sols, le pétitionnaire pourra se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier.

Concernant les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Article 1AULf5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Article non réglementé.

Article 1AUL6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Des adaptations aux règles prévues peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Ces adaptations ne seront autorisées, le cas échéant, que sous réserve de la compatibilité avec les isolations phoniques nécessaires des constructions et avec le bon fonctionnement actuel et futur de la voie.

Article 1AULf7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1AULf8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article 1AULf9. L'emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article 1AULf10. La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses et autres toitures	
	façade	faîtage	acrotère	sommet toiture
1AULf	2,50 m	5,50 m	3,5 m	3,50 m

Article 1AULf11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

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

Les constructions annexes et les dépendances réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les talus plantés doivent être conservés et, le cas échéant, complétés. L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédoncule, chêne sessile, hêtre, charme, laurier thym...).

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales. Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de cornouiller, viorne, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...). Dans le cas de haies taillées, les compositions à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme..., sont conseillées.

Article 1AULf12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques.

Si pour des raisons techniques ou architecturales, il est impossible de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire sera tenu de verser une contribution pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Le choix du recours à la participation financière pour la non-réalisation d'aires de stationnement n'appartient pas au pétitionnaire. Cette solution ne sera offerte que pour autant que toutes les autres possibilités auront été épuisées.

Article 1AULf13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire.

L'utilisation de plaques béton, de plaques de bois, de parpaing non enduits pour la réalisation des clôtures est interdite.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

La délimitation de la zone **A** répond à la définition de l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme, à savoir : « les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions ou installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en A ».

Les espaces concernés par ce classement comportent deux-sous-secteurs :

- **Ac1** correspond au secteur inclus dans le périmètre de protection rapprochée « A » du captage d'eau potable du Réuniou et de la prise d'eau du petit Moulin (à titre préventif).
- **Ac2** correspond au secteur inclus dans le périmètre de protection rapprochée « B » du captage d'eau potable du Réuniou et de la prise d'eau du petit Moulin (à titre préventif).

Hormis les dispositions de l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites), les règles d'urbanisme sont les mêmes pour les zones A, Ac1 et Ac2.

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

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

1. l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
2. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende,
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre du site inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

Article A1. occupations et utilisations du sol interdites

DANS L'ENSEMBLE DU SECTEUR A, SONT INTERDITS :

1. les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article A2,
2. les constructions à usage d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, d'accueil d'activités de services, d'entrepôt commercial, industriel, de stationnement, de tourisme ou de loisirs,
3. les lotissements de toute nature,
4. les installations classées à l'exception de celles visées à l'article A2 ;
5. les carrières,
6. les terrains de camping et de caravanage et les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'hébergements légers de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs soumis à autorisation préalable ;
7. le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
8. les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa c) de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, à savoir, les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur (cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (cas d'un affouillement) excède 2 mètres et, qu'ils ne soient pas liés à l'agriculture ;
9. les dépôts de toute nature à l'exception de ceux autorisés à l'article A2,

EN OUTRE, DANS LES SECTEURS Ac1 ET Ac2, SONT INTERDITS :

1. La création et l'extension de carrières à ciel ouvert ou de galeries souterraines
2. La création de dépôts d'ordures ménagères et autres produits fermentescibles
3. La création et l'extension de cimetières
4. La création et l'extension de bâtiments d'élevage et d'installations classées
5. Les constructions à usage d'habitation et les constructions qui de par leur destination risquent de porter atteinte à la qualité de l'eau, ainsi que l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes

Article A2. occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles, ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière², sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.
 - au logement de fonction des agriculteurs et à leurs annexes et dépendances dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Les logements de fonction ne seront autorisés que s'ils sont édifiés simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, et à la double condition que le projet se situe à moins de 100 mètres de l'exploitation et que l'exploitant est reconnu en tant que tel depuis au moins 2 ans,
 - à l'hébergement hôtelier, c'est-à-dire les gîtes ruraux, à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole,
 - au commerce, à savoir un local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole,
 - aux fonctions d'entrepôts, liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
3. Les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public - ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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

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

² Par exemple, entrent notamment dans la catégorie des équipements nécessaires à l'exploitation agricole les constructions destinées aux opérations commerciales d'équipement, d'approvisionnement et de services concourant à la production agricole, les constructions destinées aux opérations de collecte et de transformation des produits agricoles.

Article A4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

A- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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

B- ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES

Concernant les eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Pour connaître l'aptitude des sols, le pétitionnaire devra se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier ; à défaut, une notice d'aptitude des sols à l'assainissement individuel sera exigée.

Concernant les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

C- RACCORDEMENT AUX RESEAUX

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

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

Article A5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Article non réglementé

Article A6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Le recul minimal des constructions par rapport aux routes départementales (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de :

- 35 mètres pour les routes de première catégorie : aucune route départementale n'est classée en première catégorie,
- 25 mètres pour ceux de 2^{ème} catégorie : cela concerne la RD 769 qui traverse la commune du nord au sud et la RD14 qui assure la liaison entre Berrien et Huelgoat

- 15 mètres pour ceux de 3^{ème} catégorie : cela concerne la RD42 qui traverse la commune d'ouest en est.

Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies. Toutefois, des marges de recul pourront être imposées conformément aux indications ci-dessous.

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou pour un ordonnancement architectural,
- dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants dans le cas où une étude spécifique de bruit le justifie.

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites des espaces boisés domaniaux :

- Pour une exploitation, est de 50 mètres
- Pour une habitation autorisée, est de 100 mètres.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article A7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R.111-19 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

« A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. »

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitations existantes et futures.

Article A8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article A9. L'emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article A10. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des habitations, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 11 mètres.

Le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne peut dépasser +0,5 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Article A11. . L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les talus plantés doivent être conservés et, le cas échéant, complétés. L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, charme, laurier thym...).

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales.

Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de cornouiller, viome, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...).

Dans le cas de haies taillées, les compositions à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme..., sont conseillées.

Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales formant une haie naturelle suffisante pour masquer les constructions.

Les clôtures devront avoir un aspect de haies vives bocagères composées d'une association d'au moins trois essences locales (essences de hautes tiges : chênes, châtaigniers, charmes... ; essences de basses tiges : noisetiers, prunelliers, houx...)

Article A12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé

Article A13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, particulièrement ceux qui bordent les circuits de randonnée (qui sont identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.121-3 7° du Code de l'urbanisme).

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées, par rapport aux zones visées à l'article A7, soient plantées d'arbres ou d'arbustes formant un écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14. Le Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme

Article non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

La délimitation de la zone répond à la définition de l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme, à savoir : « les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les 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. »

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible. La zone N englobe également les sites archéologiques identifiés et inscrits en ZPPAU.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **Nc**, correspondant au périmètre de protection immédiat du captage d'eau du Réuniou. Ce périmètre doit être acquis en pleine propriété par la collectivité. Toutes activités et constructions sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau.
- **Nh**, correspondant aux habitations éparses en milieu agricole. Un zonage Nh a été mis en place afin de permettre la rénovation et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation en zone agricole. En effet, les zones A sont strictement réservées à l'activité agricole.
- **Nk**, correspondant au périmètre consacré à l'accueil des activités extractives, des installations et constructions nécessaires à ces activités (exploitation des kaolins, carrières et lagunes). Y sont également admis les éoliennes.
- **NI** correspondant au périmètre d'une aire naturelle de camping

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

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

1. l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
2. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende,
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
4. les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre du site inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

Article N1. occupations et utilisations du sol interdites

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS N, SONT INTERDITS :

1. les constructions à usage d'habitation, d'activités, sauf s'il s'agit d'équipements nécessaires à la mise en valeur archéologique des sites inscrits en ZPPAU.
2. les lotissements à usage d'habitation, d'activités
3. les installations classées,
4. le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme excepté :
 - sur les terrains existants et autorisés, régulièrement aménagés à cet effet ou affectés au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 - les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou hébergements légers de loisirs soumis à autorisation,
5. l'ouverture et l'extension de carrières,
6. tous modes d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de compromettre l'équilibre économique ou écologique indispensable aux activités aquacoles,
7. dans les secteurs archéologiques délimités par la ZPPAU, tout terrassement, sauf fouilles archéologiques au titre de la Loi du 27 septembre 1941.

EN SECTEUR NH, SONT INTERDITS :

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des constructions visées au paragraphe de l'article N2 traitant des utilisations et occupations soumises à conditions particulières du sous-secteur Nh,
2. Le changement de destination des bâtiments.

EN SECTEUR NC, SONT INTERDITS :

1. Toutes constructions autres que celles nécessitées par l'entretien ou liées à l'exploitation et au développement de la ressource en eau, à l'amélioration des ouvrages de captage, aux installations de traitement, à la réalisation des aménagements spécifiques prescrits par l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

EN SECTEUR NK, SONT INTERDITES :

1. Toutes constructions, installations, tous travaux, toutes extensions de bâtiments existants non liées à la vocation de la zone.

Article N2. occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

EN SECTEUR N, SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

1. La réhabilitation sans changement de destination des habitations anciennes conservées pour l'essentiel et dans le respect des volumes initiaux de la construction,
2. L'extension d'une habitation existante d'une SHON supérieur à 50 m², à la condition que la surface définitive soit inférieure à 250 m² de SHOB, sauf raison technique contraire, dans le respect de l'architecture traditionnelle rurale,
3. Les changements de destination avec restauration des constructions existantes dans les volumes existants des bâtiments à caractère patrimonial, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, et de respecter les règles d'éloignement tel que définies à l'article L.111-3 du Code rural³
4. Les constructions d'importance limitée et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou l'exploitation de la forêt, des ressources des cours d'eau et plus généralement des ressources naturelles existant dans la zone,
5. Les installations et aménagements hydrauliques,
6. Les prises d'eau, les émissaires de rejets,
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

EN SECTEUR NH, SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

1. La rénovation et l'extension limitée à 30% de SHOB des habitations existantes,
2. Les annexes et dépendances liées à une habitation, et nécessaires aux habitations existantes dans la mesure où elles restent non habitables et qu'elles soient distantes au plus de 50 mètres de l'habitation.

En secteur Nk, sont soumis à conditions particulières : Les éoliennes

En secteur NI, Sont soumis à conditions particulières : La réalisation d'aménagements légers liés à l'activité de camping et conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

**SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION
DES SOLS**

Article N3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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

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

Article N4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de

³ article L.111-3 du Code rural, « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

A- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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

B- ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES

Concernant les eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Pour connaître l'aptitude des sols, le pétitionnaire devra se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier ; à défaut une notice précisant l'aptitude des sols à l'assainissement individuel, sera exigée.

Concernant les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Article N5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Article non réglementé

Article N6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Le recul minimal des constructions par rapport aux routes départementales (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de :

- 35 mètres pour les routes de première catégorie : aucune route départementale n'est classée en première catégorie,
- 25 mètres pour ceux de 2^{ème} catégorie : cela concerne la RD 769 qui traverse la commune du nord au sud et la RD14 qui assure la liaison entre Berrien et Huelgoat
- 15 mètres pour ceux de 3^{ème} catégorie : cela concerne la RD42 qui traverse la commune d'ouest en est.

Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies. Toutefois, des marges de recul pourront être imposées conformément aux indications ci-dessous.

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou pour un ordonnancement architectural,
- dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique,

- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants dans le cas où une étude spécifique de bruit le justifie.

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites des espaces boisés domaniaux :

- Pour une exploitation, est de 50 mètres
- Pour une habitation autorisée, est de 100 mètres.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cas des éoliennes admises sous réserve en secteur Nk. Elles seront implantées de manière à ce que les pâles ne survolent pas les routes départementales et communales et seront implantées suffisamment loin des habitations tiers.

En ce qui concerne les équipements et installations techniques liés à l'exploitation des éoliennes (poste de transformation notamment), il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Article N7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R.111-19 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

« A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. »

Article N8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article N9. L'emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article N10. La hauteur des constructions

Article non réglementé

Article N11. . L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

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

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, particulièrement ceux qui bordent les circuits de randonnée (qui sont identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.121-3 7° du Code de l'urbanisme).

L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, charme, laurier thym...).

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales.

Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de comouiller, viome, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...)

Dans le cas de haies taillées, les compositions à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme..., sont conseillées.

Les clôtures en parpaing ou briques laissées apparentes et en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Clôtures sur voies et marges de recul :

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures sur voies et marges de recul seront constituées par un mur de pierre, par des murets bas en matériaux enduits pouvant être alors surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront aussi être constituées par des talutages ou des écrans végétaux. Sont interdits les murs en agglomérés non enduits ou en éléments de béton préfabriqués lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie.

Sont de règle, la simplicité des modénatures et les couleurs neutres des matériaux.

Article N12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé

Article N13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

D'une manière générale, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14. Le Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme

Article non réglementé

GLOSSAIRE

Hauteur maximale :

Elle est fixée aux articles 10 des règlements de zone ; il s'agit de la différence d'altitude maximale admise en tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois en cas de plans d'aménagements approuvés, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de références tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voie et emprises publiques : (article 6)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies de lotissement ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations du bâtiments. Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers,...

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

Annexe : construction accolée à la construction principale.

Emprise au sol :

Elle est éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone. Il s'agit du rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet.

Coefficient d'Occupation des Sols :

La définition est issue des articles L.123-1 et R.123-22 du code de l'urbanisme. « C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en m²) susceptibles d'être construite par m² de terrain. »

En cas de reconstruction de bâtiment après sinistre, les possibilités d'occupation des sols pourront atteindre celles existantes avant le sinistre (ou celles résultant de l'application du COS si cette dernière est supérieure).