



BODILIS

Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITÉ



Règlement : Pièce écrite

Approuvé le : 26/08/2022

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES.....	17
AUX ZONES URBAINES.....	17
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh.....	18
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui.....	26
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....	33
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um	38
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	42
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	43
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUi	52
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	60
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS.....	62
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	68
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	69
ANNEXES :.....	79

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

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

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

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

REGLEMENT DES ZONES

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

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 : conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

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

Article 12 : obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bodilis.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

– La commune de Bodilis est concernée par un Plan d'Exposition au Bruit généré par l'aérodrome de Landivisiau, approuvé le 12/02/99. Les dispositions particulières s'appliquant aux zones de bruit des aérodromes sont définies par les articles L147-1 à L 147-8 du code de l'urbanisme, et notamment par :

- l'article L 147-5 qui définit les conditions de l'extension de l'urbanisation et de la création ou l'extension d'équipements publics ; sont notamment interdites les extensions de l'urbanisation lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.
- l'article L 147-6 : « toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L 147-5 feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

1. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement.

2. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, par décision motivée, des dérogations peuvent être accordées pour la délivrance du permis de construire, à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

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

Il appartient au demandeur d'apporter la preuve de cette édification régulière.

4. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5. En application de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme qui sont dispensées de toute formalité au titre de ce code,
- des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 du code de l'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

6. En application de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à 20 m²,
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

7. En application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1^o de l'article R.111-34 du code de l'urbanisme ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements,
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

8. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, un permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

9. En application de l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32 du code de l'urbanisme, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à 35 m²,
- les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12 mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à 2 m² ,
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts,
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 et 4 mètres, et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m² sur une même unité foncière.

10. En application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,
- les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7^e de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m² de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

11. En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

12. En application de l'article L.421-7 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable relative à des constructions, aménagements et travaux doit recevoir une opposition à son exécution ou se voir imposer des prescriptions particulières si les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.

13. En application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions mentionnées à l'article L.421-5 de ce même code (faible durée de leur maintien en place ou caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de ce code doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

14. En application des articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme, sont ainsi principalement dispensées de toute formalité :

- les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à 2 m²,
- les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à 35 m²,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m²,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts,

- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- le mobilier urbain,
- les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière,
- les murs de soutènement,
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois,
- ...

16. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7^e de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

17. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

18. En application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal.

PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLES DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLES QUE CELLES DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, 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. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES PRESCRIPTIONS

Se superposent aux règles propres du présent règlement, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol,
- les dispositions applicables aux lotissements (articles L.442-1 à 14 du code de l'urbanisme),
- les dispositions applicables aux terrains de camping et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique (articles L.443-1 à 4 du code de l'urbanisme),
- les dispositions applicables aux terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (article L.444-1 du code de l'urbanisme),
- les dispositions propres aux permis de démolir (articles L.451-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres (articles R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les installations classées au titre du code de l'environnement,
- les dispositions de la réglementation sanitaire,

- les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère,
- les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements qui ne sont pas devenues caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 et suivants du code de l'urbanisme).

LES ZONES DU PLAN

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

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

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

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

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

Sur la commune de Bodilis, 3 types de zones urbaines sont définies :

♦ **Une zone Uh, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.**

Elle comprend 3 secteurs :

- **secteur Uha** : zone dense, à vocation d'habitat ou de services, qui correspond au centre bourg,
- **secteur Uhb** : zone d'urbanisation de densité moyenne,
- **secteur Uhc** : zone d'urbanisation de densité faible.

♦ **Une zone Ui à vocation industrielle, artisanale et commerciale.**

Elle comprend un **secteur Uib**, soumis à la loi Barnier, qui correspond à la zone d'activités de la Croix des Maltôtiers.

♦ **Une zone UL à vocation d'équipements publics ou collectifs, de sport et de loisirs.**

♦ **Une zone Um à vocation militaire** : il s'agit de la Base Aéronavale de Landivisiau.

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

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

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

- ♦ La zone **1AUh**, d'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation d'habitat moyennement dense, est opérationnelle immédiatement.
- ♦ La zone **1AUi** d'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques, est opérationnelle immédiatement.
- ♦ La zone **2AU** avec deux types de zones :
 - La zone **2AUh**, d'urbanisation à long terme, à vocation d'habitat moyennement dense. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou révision du PLU.
 - La zone **2AUi**, d'urbanisation à long terme, à vocation d'activités artisanales, commerciales et de services. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou révision du PLU.

III- La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elle est délimitée au plan par des tirets et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

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

Elle comprend un secteur Azh, couvrant les zones humides cultivées.

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

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

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

Sur la commune de Bodilis, elle comprend des secteurs :

- **un secteur Nd**, couvrant la déchetterie,
- **un secteur Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des habitations non agricoles déjà existantes,

- **un secteur Nr**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions existantes.
- **un secteur Nzh**, couvrant les zones humides d'intérêt patrimonial.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au Titre 4 et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;
- **Les vestiges archéologiques** auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage horizontal.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie, (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 RENNES CEDEX, tel : 02.99.84.59.00), en application des articles L531-14 à L531-16 du code du patrimoine).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur (...) une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques...".

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

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

Article R111-4 du code de l'urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ESPACES BOISES CLASSES

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ont été classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou

réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I^{er} de la première partie du code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1 (5^{ème} alinéa),
- lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.222-20, R.412-2 à R.412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L.130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

ELEMENT DE PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation :

- au titre du permis de démolir pour les éléments bâtis,
- au titre d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

Toute construction aux abords d'un calvaire ou croix protégé devra respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité, un recul inférieur, sans toutefois être inférieur à 3m, peut être autorisé à condition que celui-ci soit paysagé : plantations, murets,...

Toute construction aux abords d'un manoir ou moulin protégé devra être réalisé en harmonie avec la construction protégée.

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.

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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

DEFINITIONS

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Annexe

Construction accolée à la construction principale (garage, abri,...).

Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain

naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.

Coefficient d'Occupation des Sols

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

Dépendance

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

Egout du toit

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

Emprise au sol

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Faîtage

Sommet d'une construction.

Hauteur Maximale absolue

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

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

SHON

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

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

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

SHOB

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone **Uh** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

La zone Uh comprend des secteurs :

- le secteur **Uha** : qui correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Il s'agit du centre ancien de Bodilis.
- le secteur **Uhb** qui correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne. Il couvre les formes urbaines périphériques du centre bourg mais également des hameaux dispersés dans la campagne. le sous-secteur **Uhbe** où sont autorisés les ouvrages et installations nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR »
- le secteur **Uhc** qui correspond à un type d'urbanisation de densité faible. Il couvre les formes urbaines périphériques situées à proximité de la vallée de l'Elorn.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme).
- Les zones situées dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 1999, devront respecter les occupations autorisées définies par celui-ci (cf Annexes du PLU).

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

ARTICLE Uh.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

- les constructions nouvelles, sous réserve de respecter les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 1999 (cf Annexes du PLU).
- l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- En zone Uhbe, les ouvrages et installations nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR ».

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uh.3 : Conditions de desserte par la voirie publique ou privée

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

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

ARTICLE Uh.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour le jardin, pour l'alimentation des toilettes et des appareils électro- ménagers, noues et bassins paysagés,...

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. En cas de raisons techniques contraires et avec l'autorisation expresse de l'autorité compétente, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Toute opération d'urbanisme conduisant à imperméabiliser les sols devra respecter les préconisations du SAGE de l'Elorn : le calcul du dimensionnement devra être réalisé sur la crue décennale et le débit de rejet sera limité à 3 litres par seconde et par hectare de surface desservie.

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

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

En secteur Uhb, le coefficient d'imperméabilisation est de 60%.

En secteur Uhc, le coefficient d'imperméabilisation est de 50%.

3°- Assainissement

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

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

4° - Raccordements aux réseaux

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

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE Uh.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

En secteur Uha :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (voies piétonnes, chemins, routes, voies en impasse même privées, etc).

En secteurs Uhb et Uhc :

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :

- en retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Une implantation entre 0 et 3 mètres sera autorisée dans le cas de programmes d'aménagement d'ensemble justifiant d'un parti architectural et d'une qualité de traitement du bâti sur la rue.

Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect,

- pour les constructions existantes implantées entre 0 et 3 mètres,
- pour des terrains situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe,
- pour des sas d'entrée (20 m²), ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-5 7°,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

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

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

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

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

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

En secteur Uha :

La construction de logements joignant la limite séparative est obligatoire au moins sur une des limites latérales.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, à partir du sol naturel, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

En secteur Uhb

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, à partir du sol naturel, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

En secteur Uhc :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, à partir du sol naturel, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Pour tous les secteurs :

Les abris de jardin et car-port pourront être implantées entre 0 et 3 mètres, en cas d'angles ou de haies existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uh.9 : Emprise au sol des constructions

En secteur Uhb, le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions est de 50%.

En secteur Uhc, le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions est de 30%.

ARTICLE Uh.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit,
- 10 mètres au faîtage.

ARTICLE Uh.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**A- Généralités :**

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes et dépendances faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les constructions faisant référence à des architectures traditionnelles extérieures à la région (mas provençaux, chalets suisses, etc) sont interdites.
- 4- L'implantation des constructions sur des buttes artificielles est interdite.
- 5- Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

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

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par :

- un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur minimale de 0,70 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie,
- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et seront constituées soit par :

- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur,
- une clôture en bois de qualité.

3- Les talus, boisés ou non, seront conservés au maximum, ou créés, en clôture sur voie et séparative.

4- Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...).

C- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation :

- au titre du permis de démolir pour les éléments bâtis,
- au titre d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

Toute construction aux abords d'un calvaire ou croix protégé devra respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité, un recul inférieur, sans toutefois être inférieur à 3m, peut être autorisé à condition que celui-ci soit paysagé : plantations, murets,...

Toute construction aux abords d'un manoir ou moulin protégé devra être réalisé en harmonie avec la construction protégée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les haies et talus situés le long des sentiers de randonnée et des voies communales sont soumis à déclaration préalable en cas de travaux de démolition (même en cas d'ouverture de champs).

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants, même s'ils n'apparaissent pas sur le document graphique 'Patrimoine paysager'.

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh.14 : Coefficient d'occupation des sols

Pour tous les secteurs : Il n'est pas fixé de C.O.S

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

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

Elle comprend un secteur Uib, qui correspond à la zone d'activités de la croix des Maltôtiers, située le long de la voie express (RN 12) et de la RD32 et soumise à la loi Barnier.

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

Article Ui 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2,
- les constructions de bâtiments à usage agricole,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipements collectifs, de commerce, de bureaux et services, d'entrepôts industriel et artisanal, de stationnement de véhicules.
- A titre exceptionnel, les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou a posteriori et dans le volume du bâtiment affecté à l'activité.

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Il est en outre rappelé que les constructions, extensions et surélévation de bâtiments aux abords des voies et dans les secteurs repérés à l'annexe 'Loi sur le bruit', (RN12) devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 00 1757 du 6 novembre 2000, portant classement sonore des infrastructures de transport.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

Sont interdits les nouveaux accès directs sur la route nationale 12 (voie express) et la route départementale 32.

Article Ui 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour le jardin, pour l'alimentation des toilettes et des appareils électro-ménagers, noues et bassins paysagés,...

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. En cas de raisons techniques contraires et avec l'autorisation expresse de l'autorité compétente, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Toute opération d'urbanisme conduisant à imperméabiliser les sols devra respecter les préconisations du SAGE de l'Elorn : le calcul du dimensionnement devra être réalisé sur la crue décennale et le débit de rejet sera limité à 3 litres par seconde et par hectare de surface desservie.

Les eaux de ruissellement en provenance d'aires imperméabilisées susceptibles d'être polluées (huile, hydrocarbures, métaux,...) devront faire l'objet d'une dépollution préalable avant rejet au milieu.

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

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

3° - Assainissement

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

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

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

4° - Raccordements aux réseaux

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

Les réseaux devront être réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article Ui 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article Ui 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A - Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la RN12, est diminué à 80 mètres et 50 mètres, en application de l'article L 111.1.4. du code de l'urbanisme. Les principes d'aménagements sont définis dans le document Orientations d'aménagement.

B - Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la RD 32 est de 25 mètres.
Les constructions nouvelles devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

C - Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur est de 5 mètres.

Article Ui 7 : 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, à partir du sol naturel, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

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

Non réglementé.

Article Ui 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui 10 : Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **10 mètres à l'égout du toit**.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres...

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

1- Généralités

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présente un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbaines et naturels environnants.

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 dans le choix des matériaux.

2. L'architecture des bâtiments sera caractérisée par :

- l'harmonie des formes et des volumes,
- l'équilibre entre les pleins et les vides,
- le traitement soigné des articulations entre les différents volumes,
- les contrastes marqués entre les différents matériaux utilisés.

3. Couleur / matériaux :

Qu'il s'agisse de bardages ou de murs enduits, la couleur ne devra pas être criarde. L'utilisation de couleurs primaires ou de teintes vives (menuiseries, panneaux publicitaires) ne devra pas couvrir plus de 10% de la surface pleine de la façade considérée.

L'utilisation de matériaux à l'état brut (béton banché, béton éclaté,...) est admise.

Les murs en parpaings non enduits, les tôles galvanisées non peintes sont interdits.

4. Les clôtures (Uib et Ui):

Les clôtures sur voie et sur limite séparative seront constituées par :

- un grillage rigide de couleur neutre,
- des haies vives plantées.

Les clôtures en bordure de la RD 32 seront constituées par des végétaux d'essence locale : chênes, frênes communs, noisetiers, saules blancs, châtaigniers,...

Dans l'ensemble de la zone, la protection des aires de stockage par des clôtures est obligatoire ; ces clôtures seront constituées d'écrans végétaux d'essence locale, doublés ou non d'un grillage. Toutefois, lorsque ces aires de stockage sont proches des bâtiments, elles peuvent être constituées de murs en continuité avec ces derniers.

Les murs en parpaings non enduits sont interdits.

Article Ui 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique. L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R332-17 à R332-23 du code de l'urbanisme.

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

Les haies et talus situés le long des sentiers de randonnée et des voies communales sont soumis à déclaration préalable en cas de travaux de démolition (même en cas d'ouverture de champs).

Un minimum de 10% d'espace vert de pleine terre est imposé.

Pour le secteur Uib :

1- La réalisation des constructions est subordonnée à l'observation des règles suivantes :

- Les surfaces libres de toute construction (espaces verts) et les aires de stationnement seront aménagées et plantées d'essences locales (chênes, frênes communs, noisetiers, saules blancs, châtaigniers,...). Le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre haute tige pour 30 m² de surface libre.
- Dans le recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RN12, la parcelle n°275 (sur le plan de zonage) devra maintenir des espaces libres (espaces verts de pleine terre), soit 20 mètres de large par rapport à la limite parcellaire.
- Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que les espèces qui seront implantées.

2- En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés sous forme végétale, en harmonie avec la construction et l'environnement, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

Pour le secteur Ui :

La bande tampon de 20 mètres inscrite au plan de zonage est à végétaliser avec des essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est une zone regroupant les constructions et installations à vocation d'équipements publics et collectifs, de sport et de loisirs.

- La zone **UL** comprend un sous-secteur :

Un sous-secteur **ULe** où sont autorisés les ouvrages et installations nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR ».

Rappels :

- Les zones situées dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 1999, devront respecter les occupations autorisées définies par celui-ci (cf Annexes du PLU).

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

Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL.2.
- Les constructions de bâtiments à usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

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

- les constructions nouvelles, sous réserve de respecter les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 1999 (cf Annexes du PLU).
- A titre exceptionnel, les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou a posteriori et dans le volume du bâtiment affecté à l'activité.
- En zone ULe, les ouvrages et installations nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR ».

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

Article UL 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour le jardin, pour l'alimentation des toilettes et des appareils électro-ménagers, noues et bassins paysagés,...

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. En cas de raisons techniques contraires et avec l'autorisation expresse de l'autorité compétente, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Toute opération d'urbanisme conduisant à imperméabiliser les sols devra respecter les préconisations du SAGE de l'Elorn : le calcul du dimensionnement devra être réalisé sur la crue décennale et le débit de rejet sera limité à 3 litres par seconde et par hectare de surface desservie.

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

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

3°- Assainissement

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

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

4° - Raccordements aux réseaux

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

Les réseaux devront être réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article UL 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

Article UL 7 : 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, à partir du sol naturel, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

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

Non réglementé.

Article UL 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

1- Généralités

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présente un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbaines et naturels environnants.

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 dans le choix des matériaux.

2- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation :

- au titre du permis de démolir pour les éléments bâtis,
- au titre d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

Toute construction aux abords d'un calvaire ou croix protégé devra respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité, un recul inférieur, sans toutefois être inférieur à 3m, peut être autorisé à condition que celui-ci soit paysagé : plantations, murets,...

Toute construction aux abords d'un manoir ou moulin protégé devra être réalisé en harmonie avec la construction protégée.

Article UL 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R332-17 à R332-23 du code de l'urbanisme.

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

Les haies et talus situés le long des sentiers de randonnée et des voies communales sont soumis à déclaration préalable en cas de travaux de démolition (même en cas d'ouverture de champs).

Un minimum de 10% d'espace vert de pleine terre est imposé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um

La zone Um est une zone à vocation militaire, destinée à recevoir exclusivement des installations techniques nécessaires au service public militaire. Ces installations devront être conçues de façon à ne pas porter atteinte dommageable aux sites et paysages.
Elle concerne la Base Aéronautique Navale de Landivisiau.

Rappels :

- Les autorisations d'occuper le sol, hormis les constructions couvertes par le secret de défense nationale, sont soumises à déclaration de travaux, en application des dispositions des articles L.422-1 et suivants et R.422-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les zones situées dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 1999, devront respecter les occupations autorisées définies par celui-ci (cf Annexes du PLU).

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

Article Um 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles liées à la vocation principale de la zone,
- Les établissements industriels et de dépôts, à l'exception de celles mentionnées à l'article Um.2,
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.

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

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement du service public militaire.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation générale.

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

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

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

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

Article Um 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. En cas de raisons techniques contraires et avec l'autorisation expresse de l'autorité compétente, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Toute opération d'urbanisme conduisant à imperméabiliser les sols devra respecter les préconisations du SAGE de l'Elorn : le calcul du dimensionnement devra être réalisé sur la crue décennale et le débit de rejet sera limité à 3 litres par seconde et par hectare de surface desservie.

Les eaux de ruissellement en provenance d'aires imperméabilisées susceptibles d'être polluées (huile, hydrocarbures, métaux,...) devront faire l'objet d'une dépollution préalable avant rejet au milieu.

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

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

3°- Assainissement

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

Les constructions seront autorisées dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel ou semi- collectif conforme et conçu en

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

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

4° - Raccordements aux réseaux

Non réglementé.

Article Um 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Um 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Article Um 7 : 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, à partir du sol naturel, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

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

Non réglementé.

Article Um 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Um 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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.

Article Um 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité.

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

Les haies et talus situés le long des sentiers de randonnée et des voies communales sont soumis à déclaration préalable en cas de travaux de démolition (même en cas d'ouverture de champs).

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Um 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

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

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
- **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

Rappels :

- Les zones situées dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 1999, devront respecter les occupations autorisées définies par celui-ci (cf Annexes du PLU).

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

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur 1AUh :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

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

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

- Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) les constructions nouvelles, sous réserve de respecter les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 1999 (cf Annexes du PLU).
- Sont admis dans l'ensemble de la zone 1AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :
 - la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
 - les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
 - les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions applicables à la zone 1AU :

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

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

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

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

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

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux et de services.
- L'implantation et les constructions abritant les activités ou les installations classées, dont l'activité justifie leur présence en milieu urbain et qui n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage.
- Les aires de jeux, de sports et de stationnement.

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

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

- Les zones 1AU ci-dessous devront prévoir un pourcentage de logements sociaux :

Zones	Nom des zones	Programme de logements imposé
1AUhb1	Ty Forn Coz	- offre sociale minimale (PLAI, PLUS, PLS, PSLA) : 10% - offre privée sans finalité sociale : 90%
1AUhb2	Prioldy	- offre sociale minimale (PLAI, PLUS, PLS, PSLA) : 10% - offre privée sans finalité sociale : 90%
1AUhb4	Croas ar sant	- offre sociale minimale (PLAI, PLUS, PLS, PSLA) : 10% - offre privée sans finalité sociale : 90%

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration ; PLS : Prêt Locatif Social ; PSLA : Prêt Social Location Accession ; PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

- Le nombre minimum de logements est arrondi à l'entier le plus proche.

B – Dispositions applicables à la zone 2AU :

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

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

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur,
- les extensions limitées des exploitations agricoles, sous réserve que ces extensions n'aient pas pour effet d'engendrer de nouvelles nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

6- En outre, dans les secteurs 1AUh, les accès devront respecter le principe d'accès groupé. Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

ARTICLE AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour le jardin, pour l'alimentation des toilettes et des appareils électro-ménagers, noues et bassins paysagés,...

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. En cas de raisons techniques contraires et avec l'autorisation expresse de l'autorité compétente, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Toute opération d'urbanisme conduisant à imperméabiliser les sols devra respecter les préconisations du SAGE de l'Elorn : le calcul du dimensionnement devra être réalisé sur la crue décennale et le débit de rejet sera limité à 3 litres par seconde et par hectare de surface desservie.

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

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

En secteur 1AUhb, le coefficient d'imperméabilisation est de 60%.

3°- Assainissement

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

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

4° - Raccordements aux réseaux

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

Les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

En secteur 1AUh, les constructions doivent être édifiées :

- en retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect,
- pour les constructions existantes implantées entre 0 et 3 mètres,
- pour des terrains situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe,
- pour des sas d'entrée (20 m²), ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-5 7°,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

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

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

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

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

ARTICLE AU 7 : 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, à partir du sol naturel, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol des constructions

En secteur 1AUhb, le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions est de 50%.

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

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

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.

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes et dépendances faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les constructions faisant référence à des architectures traditionnelles extérieures à la région (mas provençaux, chalets suisses, etc) sont interdites.
- 4- L'implantation des constructions sur des buttes artificielles est interdite.
- 5- Les constructions annexes et dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

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

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par :

- un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur minimale de 0,70 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie,
- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et seront constituées soit par :

- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur,
- une clôture en bois de qualité.

3- Les talus, boisés ou non, seront conservés au maximum, ou créés, en clôture sur voie et séparative.**4- Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...).

C- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation :

- au titre du permis de démolir pour les éléments bâtis,
- au titre d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

Toute construction aux abords d'un calvaire ou croix protégé devra respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité, un recul inférieur, sans toutefois être inférieur à 3m, peut être autorisé à condition que celui-ci soit paysagé : plantations, murets,...

Toute construction aux abords d'un manoir ou moulin protégé devra être réalisé en harmonie avec la construction protégée.

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

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

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R332-17 à R332-23 du code de l'urbanisme.

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

Les haies et talus situés le long des sentiers de randonnée et des voies communales sont soumis à déclaration préalable en cas de travaux de démolition (même en cas d'ouverture de champs).

Le remplacement des éléments éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants, même s'ils n'apparaissent pas sur le document graphique 'Patrimoine paysager'.

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 : Coefficient d'occupation des sols

Pour tous les secteurs : Il n'est pas fixé de C.O.S.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUi

La zone 1AUi est une zone regroupant les activités à caractère artisanal et de services, sans activités polluantes, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

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

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

- Les constructions à usage d'activités polluantes et d'habitation.
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

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

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions énumérées à l'article AUi.2 doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini aux articles AUi.3 à AUi.14 et au schéma de principes de l'état futur défini dans la partie "Orientations d'Aménagement" du dossier du présent PLU.

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Il est préconisé que le projet prenne en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : cuves de récupération d'eau pluviale, bassin tampon paysager, noues paysagées,...

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. En cas de raisons techniques contraires et avec l'autorisation expresse de l'autorité compétente, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Toute opération d'urbanisme conduisant à imperméabiliser les sols devra respecter les préconisations du SAGE de l'Elorn : le calcul du dimensionnement devra être réalisé sur la crue décennale et le débit de rejet sera limité à 3 litres par seconde et par hectare de surface desservie.

Les eaux de ruissellement en provenance d'aires imperméabilisées susceptibles d'être polluées (huile, hydrocarbures, métaux,...) devront faire l'objet d'une dépollution préalable avant rejet au milieu.

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

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

En secteur 1AUi, le coefficient d'imperméabilisation est de 80%.

3. Eaux usées

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

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

4. Raccordements aux réseaux

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

Article 1AUi.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AUi.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la RD 32 est de **25 mètres**.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

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

Article 1AU.i.7 : 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, à partir du sol naturel, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

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

Article 1AU.i.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article 1AU.i.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU.i.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 1AU.i.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Généralités**

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

2. Implantation :

- L'implantation des constructions ou ouvrages à modifier devra être traitée en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent qu'il soit naturel ou urbain,

3. Volumétrie :

- Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

4. Couleurs :

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site.
- L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle : toute proposition devra être justifiée par une architecture particulière.
- Les couleurs des toitures seront de préférence dans les teintes foncées (sauf matériaux translucides). Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires – plaques sombres).

5. Matériaux :

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).

6. Toiture :

Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure.

7. Enseignes et affichage publicitaire :

Tout panneau, drapeau, pré-enseigne, enseigne supplémentaire ou publicité de quelque sorte que ce soit dans l'emprise publique ou le long de la RD32 est interdit.

Sont interdites les enseignes clignotantes, les enseignes fixées sur les clôtures, les enseignes lumineuses de forte intensité.

Ne sont tolérées que suivant la qualité de la conception architecturale : les enseignes lumineuses de couleur vive, les enseignes rétro-éclairées.

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot.

8. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 mètres sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

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

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

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

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

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

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

Les haies et talus situés le long des sentiers de randonnée et des voies communales sont soumis à déclaration préalable en cas de travaux de démolition (même en cas d'ouverture de champs).

Toutes les zones de stockages, de manœuvre, de circulation, de stationnement et d'une façon générale toutes les aires techniques imperméabilisées, ainsi que toutes les plantations projetées, y compris les zones engazonnées et les haies de clôture, devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

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

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

Un **minimum de 10%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **est préconisé en espaces verts**.

Les aires de stationnement des véhicules légers peuvent être réalisées sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement des véhicules (ex : dalle béton ou plastique alvéolées, mélange terre-pierre,...).

Les plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales (cf. annexe 3).

Dans les marges de recul définies au document graphique, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement ne sera autorisé.

Les aires de livraisons et de stockage autorisées devront obligatoirement être situées de manière à être les moins visibles possible depuis la RD32.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

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

Elle comprend un secteur Azh, couvrant les zones humides cultivées.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme).
- Les zones situées dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 1999, devront respecter les occupations autorisées définies par celui-ci (cf Annexes du PLU).

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

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A.2.
- Le stationnement isolé des caravanes visé à l'article R.421-23-d du code de l'urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Dans les secteurs Azh, zones humides recensées au plan :

toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone (démolition de talus en bordure de zone humide), susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages et les dépôts divers.

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

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; il s'agit :

- des constructions à usage de logement de fonction, strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient édifiées dans les 100 mètres de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ; ou à proximité d'un ensemble bâti ou d'une zone constructible à usage d'habitat (U, AU, Nh, Nr) et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone ; un seul nouveau logement de fonction par exploitation sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- l'extension limitée des constructions à usage de logements de fonction. L'emprise au sol créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de l'emprise au sol,
 - ou 50 m² d'emprise au sol,à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- l'extension d'une habitation existante dans des bâtiments existants attenants n'est pas soumise à une condition de surface.
- des constructions d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 30 m² au sol et 3,5 m au faitage sur propriété bâtie, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- des constructions destinées à l'activité agricole, définies à l'article L 311-1 du code rural ;
- la rénovation et le changement de destination de bâtiments existants à destination d'activités complémentaires de l'activité agricole ;
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface ;
- les installations d'éoliennes.

2- Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

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

3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

4- Dans les secteurs Azh, zones humides recensées au plan :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

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

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1° - Alimentation en eau potable

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

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

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. En cas de raisons techniques contraires et avec l'autorisation expresse de l'autorité compétente, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Toute opération d'urbanisme conduisant à imperméabiliser les sols devra respecter les préconisations du SAGE de l'Elorn : le calcul du dimensionnement devra être réalisé sur la crue décennale et le débit de rejet sera limité à 3 litres par seconde et par hectare de surface desservie.

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

3°- Eaux usées

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

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

4°- Raccordements aux réseaux

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

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

Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RN12, classée voie autoroutière, est de :

- 100 mètres pour des constructions, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ;
- ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme).

Le recul minimal par rapport à l'axe à l'axe des routes départementales de catégorie 1 est de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitat ;
- 25 mètres pour les constructions à usage d'activités.

Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales de catégorie 2 est de 25 mètres pour toute construction. Sur la commune, sont classées routes départementales de catégorie 2, la RD 30, la RD32, la RD 230, excepté dans les cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales de catégorie 3 est de 15 mètres pour toutes constructions. Sur la commune est classée route départementale de catégorie 3, la RD 32A, excepté dans les cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sous

réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la voirie et qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

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

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

Article A.7 : 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, à partir du sol naturel, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

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

Non réglementé.

Article A.9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

A- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation :

- au titre du permis de démolir pour les éléments bâtis,
- au titre d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

Toute construction aux abords d'un calvaire ou croix protégé devra respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité, un recul inférieur, sans toutefois être inférieur à 3m, peut être autorisé à condition que celui-ci soit paysagé : plantations, murets,...

Toute construction aux abords d'un manoir ou moulin protégé devra être réalisé en harmonie avec la construction protégée.

B- Généralités :

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes ou dépendances faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes et dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

C- Clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel.

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par :

- un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur minimale de 0,70 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie,
- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et seront constituées soit par :

- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur,
- une clôture en bois de qualité.

3- Les talus, boisés ou non, seront conservés au maximum, ou créés, en clôture sur voie et séparative.

4- Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...).

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

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

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

Les haies et talus situés le long des sentiers de randonnée et des voies communales sont soumis à déclaration préalable en cas de travaux de démolition (même en cas d'ouverture de champs).

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A.14 : Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour l'ensemble de la zone A.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

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 comprend des secteurs :

- **un secteur Nd**, couvrant la déchetterie,
- **un secteur Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des habitations non agricoles déjà existantes,
- **un secteur Nr**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions existantes.
- **un secteur Nzh**, couvrant les zones humides d'intérêt patrimonial.
- **Un sous-secteur Nzhe** où sont autorisés les ouvrages et installations nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR » dans l'emprise de la route communale, s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels

Rappels :

- Les zones situées dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 1999, devront respecter les occupations autorisées définies par celui-ci (cf Annexes du PLU).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

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

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article 2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23-d du code de l'urbanisme excepté :
 - sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
 - dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- La construction d'éoliennes, excepté les installations éoliennes individuelles (moins de 12 mètres).

En secteur Nd :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article 2.

Dans les secteurs Nzh, zones humides recensées au plan :

toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone (démolition de talus en bordure de zone humide), susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages et les dépôts divers.

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

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

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

B- Sont admis dans les secteurs Nz, zones humides recensées au plan :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

B-1 Dans le sous-secteur Nzhe sont admis sous réserves précitées :

- les ouvrages et installations nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR », dans l'emprise de la route communale s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels

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

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse
- qu'ils respectent les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 1999 (cf Annexes du PLU).

C-1. Dans la zone N, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas porter à plus d'une habitation par unité foncière, les aménagements suivants :

- La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- L'extension mesurée d'une habitation existante. L'emprise au sol créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de l'emprise au sol existante,
 - ou 25 m² d'emprise au sol.à la date d'approbation du présent PLU.
- Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation d'une superficie maximale de 50 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 6 m. La construction devra se faire à proximité de la construction principale. Il ne sera autorisé aucune extension pour des dépendances existantes de superficie supérieure à 50 m², ni plus d'une dépendance et un abri de jardin par habitation.

C-2. Dans le secteur Nh, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas porter à plus de une habitation par unité foncière, les aménagements suivants :

- La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participe au paysage de la commune.
- L'extension mesurée d'une habitation existante. L'emprise au sol créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de l'emprise au sol existante,
 - ou 50 m² d'emprise au sol.à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation d'une superficie maximale de 50 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 6 m. La construction devra se faire à proximité de la construction principale. Il ne sera autorisé aucune extension pour des dépendances existantes de superficie supérieure à 50 m².
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.
- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité. L'emprise au sol créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de l'emprise au sol existante,
 - ou 25 m² d'emprise au sol.à la date d'approbation du présent PLU.

C-3. Dans le secteur Nr, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

- La restauration des constructions existantes ;
- Le changement de destination des constructions, d'une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m², conservées pour l'essentiel, et qui présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune ;
- L'extension mesurée d'une habitation existante. L'emprise au sol créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de l'emprise au sol existante,
 - ou 50 m² d'emprise au sol.à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations ; l'emprise au sol créée sera limitée à 30% de l'emprise existante.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation d'une superficie maximale de 50 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 6 m. La construction devra se faire à proximité de la construction principale. Il ne sera autorisé aucune extension pour des dépendances existantes de superficie supérieure à 50 m².
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

D- Sont admis dans le secteur Nd :

- Les aménagements, installations et constructions liés à la collecte et au traitement des déchets ménagers.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

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

Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1° - Alimentation en eau potable

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

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

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. En cas de raisons techniques contraires et avec l'autorisation expresse de l'autorité compétente, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Toute opération d'urbanisme conduisant à imperméabiliser les sols devra respecter les préconisations du SAGE de l'Elorn : le calcul du dimensionnement devra être réalisé sur la crue décennale et le débit de rejet sera limité à 3 litres par seconde et par hectare de surface desservie.

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

3°- Eaux usées

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

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance

et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4°- Raccordements aux réseaux

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

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

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RN12, classée voie autoroutière, est de :

- 100 mètres pour des constructions, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ;
- ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme).

Le recul minimal par rapport à l'axe à l'axe des routes départementales de catégorie 1 est de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitat ;
- 25 mètres pour les constructions à usage d'activités.

Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales de catégorie 2 est de 25 mètres pour toute construction. Sur la commune, sont classées routes départementales de catégorie 2, la RD30, la RD32, la RD230, excepté dans les cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales de catégorie 3 est de 15 mètres pour toutes constructions. Sur la commune est classée route départementale de catégorie 3, la RD 32A, excepté dans les cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la voirie et qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

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

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

Article N.7 : 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, à partir du sol naturel, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

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

Non réglementé.

Article N.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

A- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation :

- au titre du permis de démolir pour les éléments bâtis,
- au titre d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

Toute construction aux abords d'un calvaire ou croix protégé devra respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité, un recul inférieur, sans toutefois être inférieur à 3m, peut être autorisé à condition que celui-ci soit paysagé : plantations, murets,...

Toute construction aux abords d'un manoir ou moulin protégé devra être réalisé en harmonie avec la construction protégée.

B- Généralités :

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes ou dépendances faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions d'annexes ou de dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

C- Clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel.

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par :

- un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur minimale de 0,70 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie,
- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et seront constituées soit par :

- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur,
- une clôture en bois de qualité.

3- Les talus, boisés ou non, seront conservés au maximum, ou créés, en clôture sur voie et séparative.**4- Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

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

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

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

Les haies et talus situés le long des sentiers de randonnée et des voies communales sont soumis à déclaration préalable en cas de travaux de démolition (même en cas d'ouverture de champs).

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les 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 les abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

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

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

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

ANNEXES :

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
– • Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus ② • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées	- 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements
ACTIVITES	
– • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt ② • Commerces de - moins de 150 m ² - de 150 à 500 m ² - de 500 m ² à 1000 m ² - 1000 à 2000 m ² de la surface de vente + de 2000 m ² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant	- 30 % de la surface hors oeuvre brute - 30 % de la surface hors oeuvre brute - - - 1 place par 30 m ² de surface de vente - 1 place par 15 m ² de surface de vente - 10 places pour 100 m ² de surface de vente - 8 places pour 100 m ² de surface de vente - 60 % de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
– • Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré * • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * ② • Stade - Terrain de sports * ③ • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Autres lieux recevant du public	- 1 place par classe - 2 places par classe * - 100 % de la surface hors oeuvre nette - 50 % de la surface hors oeuvre brute - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 50 % de la surface hors oeuvre nette

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

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

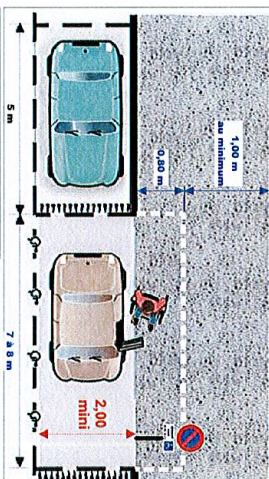
STATIONNEMENT

- 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement
- Si la zone comprend plus de 500 places, le nombre est fixé par arrêté municipal, il ne peut pas être inférieur à 10
- Accès au cheminement piéton libre de tout obstacle
- Parcètres accessibles et proches des emplacements

- ◆ Largeur $\geq 3,30$ m
- ◆ Pentes et dévers ≤ 2 %
- ◆ Cheminement accessible jusqu'au trottoir sans emprunter la chaussée largeur de 0,80 m
- ◆ Rue à sens unique :
Stationnement à gauche de plain-pied :
emplacement réduit à 2 m si espace sur trottoir de largeur 0,80 m dégagé de tout obstacle
- ◆ Signalisation verticale et horizontale conforme à l'instruction interministérielle sur la signalisation routière (arrêté du 7 juin 1977 modifié)
- ◆ Répartition homogène sur la zone de stationnement
- ◆ Parcimètre ou horodateur lisible en toute position
- ◆ hauteur entre 0,90 m et 1,30 m

- ◆ 7 à 8 m est la longueur recommandée pour le stationnement longitudinal
- ◆ L'aménagement de places de stationnement réservées doit toujours faire l'objet d'un arrêté municipal

Stationnement longitudinal de plain-pied
à gauche de la chaussée



Stationnement longitudinal
à droite de la chaussée

