PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1

VILLE de BANNALEC

TI-KÊR BANALEG

Département du Finistère

Règlement : pièce écrite modifié

Modification n°1 approuvée le : 29 septembre 2017

Rendue exécutoire le : 17 octobre 2017

GEOLITT
Études et conseils en développement durable des territoires

7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION *2*

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES *3*

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES *14*

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh **15**

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL **28**

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut **38**

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui **48**

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER *59*

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU **60**

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE *76*

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A **77**

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ar **90**

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE *101*

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N **102**

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr **115**

ANNEXES *126*

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ORGANISATION DU RÈGLEMENT DES ZONES

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 des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : emprise au sol maximale des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions

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

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

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

Article 14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes…

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

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

3. 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 peuvent être fixées par le PLU. 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.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **4 types de zones :**

- **zones urbaines (U),**
- **à urbaniser (AU),**
- **agricoles (A),**
- **naturelles et forestières (N).**

Le règlement graphique délimite ces zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les 4 zones appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et II du présent règlement. Ces zones sont délimitées par la partie graphique du présent règlement.

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

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.
Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur la commune de Bannalec plusieurs grands types de zones urbaines sont définis :

● Des zones **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisées en sous-secteurs :

- **Uha** : secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de forte densité ; il s'agit du cœur du bourg de Bannalec ;
- **Uhac** : secteur Uha où tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce (commerce = vente de biens ou de services) vers de l'habitat est interdit ;
- **Uhapp** : secteur Uha situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Uhb** : secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de moyenne densité, localisé d'une part au bourg et dans la 1ère couronne d'extension du centre ;
- **Uhbp** : secteur Uhb situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;

- **Uhbpp** : secteur Uhb situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Uhc** : secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, peu denses, localisé dans les extensions du bourg, ainsi que dans des villages et hameaux qui se sont développés en dehors du bourg ;
- **Uhcp** : secteur Uhc situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable.

● Des zones **UL** destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'intérêt général qui comprennent le sous-secteur :

- **ULpp** : secteur UL situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages ou prises d'eau potable.

● Des zones **Ut** à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes, divisé en sous-secteurs :

- **Ut1** : secteur correspondant à des activités et des équipements de terrains de camping/ caravaning (Kermérour Pont Kéréon)
- **Ut2** : secteur réservé à des activités touristiques hôtelières (Le Ménec).

● Des zones **Ui** à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de services, divisées en sous-secteurs :

- **Uia** : secteur à vocation d'activités économiques exclusivement industrielles et artisanales,
- **Uiapp** : secteur Uia situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable,
- **Uic** : secteur à vocation d'activités économiques exclusivement commerciale ou de services,
- **Uicp** : secteur à vocation d'activités économiques exclusivement commerciale ou de services situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable,
- **Uicpp** : secteur à vocation d'activités économiques exclusivement commerciale ou de services situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable,
- **Uim** : secteur à vocation d'activités économiques mixtes (artisanales, commerciales et de services).

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

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.
Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones **AU** sont divisées en zones **1AU** et **2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

● Les zones **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme sont opérationnelles immédiatement et sont divisées en sous-secteurs :

- **1AUhb** : secteur d'extension de l'urbanisation faisant référence au secteur Uhb,
- **1AUhcp** : secteur 1AUhc situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **1AUL** : secteur à vocation sportive, de loisirs, d'hébergement touristique ou d'équipements d'intérêt collectif,
- **1AUic :** secteur à vocation d'activités économiques exclusivement commerciale ou de services,

- **1AUim** : secteur à vocation d'activités économiques mixtes (artisanales, commerciales ou de services),

● Les zones **2AU** d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du PLU. Elles sont divisées en sous-secteurs :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat,
- **2AUhp** : secteur 2AUh situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **2AUhpp** : secteur 2AUh situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **2AUL** : secteur à vocation sportive, de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif,
- **2AUi** : secteur à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de services,
- **2AUic :** secteur à vocation d'activités économiques exclusivement commerciale ou de services.

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

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

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle est divisée en sous-secteurs :

- **Ap** : secteur A situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Aa** : secteur délimitant les parties du territoire, proche du bourg, qui en raison de la proximité des zones d'habitat interdit les installations et bâtiments d'exploitations agricoles susceptibles d'accroître les nuisances pour les secteurs d'habitat riverains ;
- **Aap** : secteur Aa situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Azh** : secteur correspondant à une zone humide à protéger,
- **Ao** : secteur délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles ;
- **Ar** : secteur affecté à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole, en zone agricole ;
- **Arp** : secteur Ar situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable.

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

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

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est divisée en sous-secteurs :

- **Np** : secteur N situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Npp** : secteur N situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Ne** : secteur réservé au traitement et à la gestion des eaux usées sanitaires et pluviales ;
- **Nt** : secteur correspondant à des activités de loisirs et de tourisme dans la zone rurale (Le Quillio).
- **Nzh** : secteur correspondant à une zone humide à protéger ;
- **Nzhp** : secteur Nzh situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Nzhpp** : secteur Nzh situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Nr** : secteur affecté à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole, en zone naturelle ;
- **Nrp** : secteur Nr situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable,
- **Nrpp** : secteur Nr situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable.

Les plans peuvent aussi comporter :

- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme ;
- les marges de recul des constructions sur les routes classées à grande circulation ou sur les routes départementales, en dehors des agglomérations au sens du code de la route ;
- les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme ;
- les chemins de déplacements doux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme ;
- le bâti isolé, situé en zone agricole, d'intérêt patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination (application de l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme) ;
- les périmètres où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité au titre de l'article L.123-1-5 II 5°du code de l'urbanisme ;
- les périmètres soumis à permis de démolir au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- les zones de présomption de prescription archéologique recensées sur le territoire communal…

QUELQUES DEFINITIONS

1. Hauteur maximale, acrotère, égout de toit et faîtage

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

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.

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Faîtage : sommet d'une construction.

2. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

Emprises publiques

Il s'agit des aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

3. Limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique ;
- les limites en fond de parcelle.

4. Annexes et dépendances

Une annexe est une construction accolée à la construction principale.

Une dépendance est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

5. Emprise au sol

Elle relève de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

6. Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

8. Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

9. Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du code du patrimoine ;
- article R.111-4 du code de l'urbanisme ;
- article L.122-1 du code de l'environnement ;
- article L.322-2, 3° du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment sont titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de l'arrêté du préfet de région. Celui-ci est susceptible d'être mis à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L.522-4 et L.522-5 du code du patrimoine.

ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER OU PATRIMONIAL

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou la décision de non opposition à une déclaration préalable peuvent n'être accordés 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.

BÂTIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS, RUINES (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.

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 SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (articles 6 et 7), de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes… ;

Et ceci 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.

RISQUES SISMIQUES

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.
Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

La **zone Uh** est consacrée à l'habitat et peut accueillir les commerces, les services et activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels, et recouvre le bourg, les villages ou hameaux à dominante non agricole, définis comme étant susceptibles de se développer.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **Uha** : secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de forte densité ; il s'agit du cœur du bourg de Bannalec ;
- **Uhac** : secteur Uha où tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce (commerce = vente de biens ou de services) vers de l'habitat est interdit ;
- **Uhapp** : secteur Uha situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Uhb** : secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de moyenne densité, localisé d'une part au bourg et dans la 1ère couronne d'extension du centre ;
- **Uhbp** : secteur Uhb situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Uhbpp** : secteur Uhb situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Uhc** : secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, peu denses, localisé dans les extensions du bourg, ainsi que dans des villages et hameaux qui se sont développés en dehors du bourg ;
- **Uhcp** : secteur Uhc situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable.

Dans ces zones sont admis les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, les lotissements à usage d'habitation, les constructions affectées à des activités artisanales, installations et travaux divers, qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. 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 PLU, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits en tous secteurs Uh : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités à nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- l'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

2. En plus sont interdites dans les secteurs Uh indicés ''p'' et ''pp''

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 23/04/2012 protégeant la prise d'eau du Moulin et de Belle Angèle et du 07/02/2013 protégeant les captages d'eau de Coatéréac et d'Intron Varia ainsi que les forages de Guernic.

3. En plus, dans les secteurs Uhac

Tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce (commerce = vente de biens ou de services) **vers de l'habitat est interdit.**

4. En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme), l'implantation de commerces est interdite sauf dans les zones Ui.

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

1. Cas général

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.

L'implantation de dépendances (construction détachée de la construction principale), est autorisée sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

2. En plus, dans les secteurs Uhac

Le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce (commerce = vente de biens ou de services) vers de l'hébergement hôtelier, des bureaux, de l'artisanat, une fonction d'entrepôt ou des services publics ou d'intérêt collectif est autorisé.

3. En plus, dans les zones de présomption de prescription archéologique identifiées :

Toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre…).

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

2. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 4, RD 6, RD 22, RD 23, RD 106, RD 765 et RN 165.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied…

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Zones	Coefficient d'imperméabilisation maximal
Uha, Uhapp, Uhac	non réglementé
Uhb, Uhbp, Uhbpp	55%
Uhc, Uhcp	55%

Le dépassement de coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence d'un réseau communal de collecte des eaux pluviales au droit des propriétés riveraines des routes départementales, les eaux pluviales provenant des toitures, des voies de circulation et des stationnements seront traitées sur la parcelle et ne devront pas être rejetées au fossé.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

De manière générale, 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 le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Uha, Uhapp, Uhac	- à 0 m
Uhb, Uhbp, Uhbpp	- à au moins 3 m - ou dans le prolongement des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect
Uhc, Uhcp	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de voies, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5 m - ou dans le prolongement des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765** (pour la section comprise entre le PR20+810 au PR26+200) ;
- **25 m** pour les **RD 4, RD 6 et RD 22** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR19+000) et **RD 765** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR20+810) ;
- **15 m** pour les **RD 22** (pour la section comprise entre le PR19+000 au PR19+600), **RD 23 et RD 106**.

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

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Uha, Uhapp, Uhac	- sur au moins une des limites séparatives latérales
Uhb, Uhbp, Uhbpp	- sur au plus une des limites séparatives latérales
Uhc, Uhcp	- sur au plus une des limites séparatives latérales - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera :

Secteur	Emprise au sol maximum
Uha, Uhapp, Uhac	non réglementé
Uhb, Uhbp, Uhbpp	70%
Uhc, Uhcp	40%

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale
Uha, Uhac, Uhapp	Constructions principales ou constructions accollées à la construction principale	14 m
Uhb, Uhbp, Uhbpp		12 m
Uhc, Uhcp		9 m
Tous secteurs Uh	Constructions détachées de la construction principale	6,50 m
Tous secteurs Uh	Bâtiments à usage d'activités	12 m

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique… les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

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

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. 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.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les constructions à usage de logement, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha, Uhapp, Uha	- murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,80 m)
Uhb, Uhbp, Uhbpp	- murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,80 m)
	- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
Uhc, Uhcp	- murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
	- végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
Tous secteurs	- talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

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

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

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

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

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

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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

Article Uh.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

La **zone UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'intérêt général.

Elle comprend le sous-secteur :

- **ULpp** : zone Uhb située dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable ;

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. 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 PLU, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UL.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation) ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

2. En plus sont interdites dans les secteurs Uh indicés ''p'' et ''pp''

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 23/04/2012 protégeant la prise d'eau du Moulin et de Belle Angèle et du 07/02/2013 protégeant les captages d'eau de Coatéréac et d'Intron Varia ainsi que les forages de Guernic.

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

1. Cas général

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activités.

2. En plus, dans les zones de présomption de prescription archéologique identifiées :

Toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre…).

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

2. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 4, RD 6, RD 22, RD 23, RD 106, RD 765 et RN 165.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied…

Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Zones	Coefficient d'imperméabilisation maximal
UL, ULpp	65%

Le dépassement de coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence d'un réseau communal de collecte des eaux pluviales au droit des propriétés riveraines des routes départementales, les eaux pluviales provenant des toitures, des voies de circulation et des stationnements seront traitées sur la parcelle et ne devront pas être rejetées au fossé.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

De manière générale, 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 le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs		Implantations par rapport aux voies et emprises
UL, ULpp	-	à au moins 5 m
	-	ou dans le prolongement des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765** (pour la section comprise entre le PR20+810 au PR26+200) ;
- **25 m** pour les **RD 4, RD 6 et RD 22** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR19+000) et **RD 765** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR20+810) ;
- **15 m** pour les **RD 22** (pour la section comprise entre le PR19+000 au PR19+600), **RD 23 et RD 106**.

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

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
UL, ULpp	- sur au plus une des limites séparatives latérales

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article UL.9 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Hauteur maximale au faîtage
UL, ULpp	14 m

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc…, les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

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

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. 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.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur voie :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UL, ULpp	- soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
	- soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents de 0,80m de hauteur maximum, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m.

3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

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

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

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

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

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

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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

Article UL.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut

La **zone Ut** est affectée à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, résidences de tourisme, parcs résidentiels de loisirs…).

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **Ut1** secteur correspondant à des activités et des équipements de terrains de camping/ caravaning (Kermérour Pont Kéréon) ;
- **Ut2** secteur réservé à des activités touristiques et hôtelières (Le Ménec).

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. 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 PLU, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article Ut.2.

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

1. Cas général

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

- les constructions liées à un équipement touristique : à usage d'habitations, de bureaux, de commerces et de services,
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Ut est justifiée pour des considérations d'ordre technique ;
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.
- 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.

2. En plus, dans les zones de présomption de prescription archéologique identifiées :

Toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ut.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 ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre…).

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

2. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 4, RD 6, RD 22, RD 23, RD 106, RD 765 et RN 165.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied…

Article Ut.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Zones	Coefficient d'imperméabilisation maximal
Ut1	55%
Ut2	30%

Le dépassement de coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence d'un réseau communal de collecte des eaux pluviales au droit des propriétés riveraines des routes départementales, les eaux pluviales provenant des toitures, des voies de circulation et des stationnements seront traitées sur la parcelle et ne devront pas être rejetées au fossé.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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.

Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

De manière générale, 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 le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Ut1 et Ut2	- à au moins 5 m

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765** (pour la section comprise entre le PR20+810 au PR26+200) ;
- **25 m** pour les **RD 4, RD 6 et RD 22** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR19+000) et **RD 765** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR20+810) ;
- **15 m** pour les **RD 22** (pour la section comprise entre le PR19+000 au PR19+600), **RD 23 et RD 106**.

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

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ut1	- sur au plus une des limites séparatives latérales
Ut2	- en retrait des limites séparatives latérales

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé

Article Ut.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera :

Secteurs	Emprise au sol maximum
Ut1	40%
Ut2	30%

Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale au faîtage
Ut1	7,50 m
Ut2	9 m

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique… les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

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

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. 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. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur voie :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Ut1, Ut2	- soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
	- soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents de 0,80m de hauteur maximum, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m.

3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

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

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

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

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

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

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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

Article Ut.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

La **zone Ui** est destinée à recevoir tous les établissements professionnels à caractère industriel, artisanal ou commercial dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **Uia** : secteur à vocation d'activités économiques exclusivement industrielles et artisanales,
- **Uiapp** : secteur Uia situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable,
- **Uic** : secteur à vocation d'activités économiques exclusivement commerciale ou de services,
- **Uicp** : secteur à vocation d'activités économiques exclusivement commerciale ou de services situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable,
- **Uicpp** : secteur à vocation d'activités économiques exclusivement commerciale ou de services situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable,
- **Uim** : secteur à vocation d'activités économiques mixtes (artisanales, commerciales et de services).

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. 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 PLU, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation) ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

2. En plus sont interdits en secteur Uic : les activités industrielles et artisanales.

3. En plus sont interdits en secteur Uia : les activités commerciales sauf celles mentionnées à l'article Ui.2.

4. En plus sont interdites dans les secteurs Ui indicés ''p'' et ''pp''

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 23/04/2012 protégeant la prise d'eau du Moulin et de Belle Angèle et du 07/02/2013 protégeant les captages d'eau de Coatéréac et d'Intron Varia ainsi que les forages de Guernic.

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

1. En tous secteurs sont autorisés :

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activités.

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.

2. En plus sont autorisés en secteur Uic : les activités artisanales dont l'activité secondaire est constituée par du commerce de détails.

3. En plus, dans les zones de présomption de prescription archéologique identifiées :

Toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **5 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre…).

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

2. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 4, RD 6, RD 22, RD 23, RD 106, RD 765 et RN 165.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied…

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Zones	Coefficient d'imperméabilisation maximal
Uia, Uiapp, Uic, Uicp, Uicpp, Uim	75%

Le dépassement de coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence d'un réseau communal de collecte des eaux pluviales au droit des propriétés riveraines des routes départementales, les eaux pluviales provenant des toitures, des voies de circulation et des stationnements seront traitées sur la parcelle et ne devront pas être rejetées au fossé.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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.

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

De manière générale, 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 le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs		Implantations par rapport aux voies et emprises
Uia, Uiapp, Uic, Uicp, Uicpp, Uim	-	soit à au moins 5 m
	-	soit dans le prolongement des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765** (pour la section comprise entre le PR20+810 au PR26+200) ;
- **25 m** pour les **RD 4, RD 6 et RD 22** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR19+000) et **RD 765** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR20+810) ;
- **15 m** pour les **RD 22** (pour la section comprise entre le PR19+000 au PR19+600), **RD 23 et RD 106**.

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

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteur		Implantations par rapport aux limites séparatives
Uia, Uiapp, Uic, Uicp, Uicpp, Uim	-	sur au plus une des limites séparatives latérales

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5 m.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera :

Secteurs	Emprise au sol maximum
Uia, Uiapp, Uic, Uicp, Uicpp, Uim	70%

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale au faîtage
Uia, Uiapp, Uic, Uicp, Uicpp, Uim	14 m

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique…, les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

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

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. 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. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur voie :

Au sein d'une même zone Ui, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

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

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

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

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

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

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

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

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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

Article Ui.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 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. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),

- **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).

<u>La zone 1AU comporte les secteurs suivants :</u>

- **1AUhb** : secteur d'extension de l'urbanisation faisant référence au secteur Uhb,
- **1AUhcp** : secteur 1AUhc situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **1AUL** : secteur à vocation sportive, de loisirs, d'hébergement touristique ou d'équipements d'intérêt collectif,
- **1AUic :** secteur à vocation d'activités économiques exclusivement commerciale ou de services,
- **1AUim** : secteur à vocation d'activités économiques mixtes (artisanales, commerciales ou de services).

<u>La zone 2AU comporte les secteurs suivants :</u>

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat,
- **2AUhp** : secteur 2AUh situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **2AUhpp** : secteur 2AUh situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **2AUL** : secteur à vocation sportive, de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif,
- **2AUi** : secteur à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

En zone 1AUhb, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis sur le règlement graphique et dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. 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 PLU, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits en tous secteurs AUh : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités à nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- l'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- la réalisation de dépendances et annexes (abris de jardin, garages…) avant la construction principale.

2. Sont interdits en tous secteurs AUi et AUL :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article AU.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation) ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme), l'implantation de commerces de moins de 400 m^2 de surface de plancher de la construction est interdite.

3. En plus sont interdits en secteur 1AUia : les activités commerciales sauf celles mentionnées à l'article 1AUi.2.

4. En plus sont interdites dans les secteurs AU indicés ''p'' et ''pp''

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 23/04/2012 protégeant la prise d'eau du Moulin et de Belle Angèle et du 07/02/2013 protégeant les captages d'eau de Coatéréac et d'Intron Varia ainsi que les forages de Guernic.

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

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

La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général.

Les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur.

Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé 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 aux zones 1AU

2.1. Généralités

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 de 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.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2. Dans le secteur 1AUhb :

Chaque zone 1AUh ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC) **qui pourra se réaliser par tranches successives**. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

L'implantation de dépendances (construction détachée de la construction principale), est autorisée sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

En application de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AUh délimitées sur le règlement graphique du PLU. Les valeurs à respecter sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

Zone	Secteur	Densité (nb logts/ha)	Nombre minimum de logement à réaliser validé	Taux de logements sociaux	Nb logts sociaux validé	Surface (m²)	Surface (ha)
1AUhb	Kermerour Pont Keréon nord	20	12	20%	**2**	6 195	0,6
1AUhb	Kermerour Pont Keréon sud	20	17	20%	**3**	8 456	0,9
1AUhb	Eugène Cadic	20	20	20%	**4**	10 161	1,0
1AUhb	Ty Névez Kerlagadic	20	14	20%	**3**	7 329	0,7
1AUhb	Kermerour Pont Keréon sud-ouest	20	42	20%	**8**	20 834	2,1
1AUhb	Joseph Cotonnec	20	10	20%	**2**	4 816	0,5
1AUhb	Kermerour Pont Keréon est	20	10	20%	**2**	4 888	0,5
1AUhb	Stang Quinquis	20	12	20%	**2**	6 137	0,6

2.3. Dans le secteur 1AUL et 1AUi :

- 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 après les constructions effectivement affectées aux activités ;
- 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.

3. Dispositions applicables aux zones 2AU :

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

Dans ces zones, 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'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. 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.

4. En plus, dans les zones de présomption de prescription archéologique identifiées :

Toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

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. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée, carrossable en tout temps, d'une largeur au moins égale à :

Secteurs	Largeur minimale de chaussée roulante
1AUhb, 1AUhcp, 1AUL	3,50 m
1AUic, 1AUim	5 m

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre…).

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

2. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 4, RD 6, RD 22, RD 23, RD 106, RD 765 et RN 165.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied…

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Zones	Coefficient d'imperméabilisation maximal
1AUhb, 2AUh, 2AUhp, 2AUhpp	55%
1AUhcp	55%
1AUL, 2AUL	65%
1AUic, 1AUim, 2AUi, 2AUic	75%

Le dépassement de coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence d'un réseau communal de collecte des eaux pluviales au droit des propriétés riveraines des routes départementales, les eaux pluviales provenant des toitures, des voies de circulation et des stationnements seront traitées sur la parcelle et ne devront pas être rejetées au fossé.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

De manière générale, 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 le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs		Implantations par rapport aux voies et emprises
1AUhb	-	soit dans une bande comprise entre 0 et 3 m
	-	soit dans le prolongement des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect
1AUhcp, 2AUh, 2AUhp, 2AUhpp, 1AUL, 2AUL, 1AUic, 1AUim, 2AUi, 2AUic	-	soit à au moins 5 m
	-	soit dans le prolongement des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765** (pour la section comprise entre le PR20+810 au PR26+200) ;
- **25 m** pour les **RD 4, RD 6 et RD 22** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR19+000) et **RD 765** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR20+810) ;
- **15 m** pour les **RD 22** (pour la section comprise entre le PR19+000 au PR19+600), **RD 23 et RD 106**.

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

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteurs		Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUhb, 1AUL, 2AUL	-	sur au plus une des limites séparatives latérales
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m
1AUhcp, 2AUh, 2AUhp, 2AUhpp	-	à au moins 3 m des limites séparatives latérales
1AUic, 1AUim, 2AUi, 2AUic	-	sur au plus une des limites séparatives latérales
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5 m

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article AU.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera :

Secteurs	Emprise au sol maximum
1AUhb	70%
1AUhcp	40%
1AUL	non réglementé
1AUic, 1AUim	60%

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale au faîtage
1AUhb	Constructions principales ou constructions accollées à la construction principale	12 m
1AUhcp		9 m
tous secteur 1AUh	Constructions détachées de la construction principale	6,50 m
	Bâtiments à usage d'activités	12 m
1AUL, 1AUic, 1AUim	Tous	14 m

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique… les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

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

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre ° de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

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 :

2.1. Zones 1AUhb et 1AUhcp

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.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les constructions à usage de logement, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

2.2. Zones 1AUL, 1AUic et 1AUim

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. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs		Matériaux et hauteurs autorisés
1AUhb	-	murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1,40 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
	-	végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
1AUhcp	-	murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
	-	végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
1AUL, 1AUic, 1AUim	-	soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
	-	soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents de 0,80m de hauteur maximum, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m.
Tous secteurs	-	talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

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

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

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

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

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

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie : seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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

Les principes d'espace public/ d'espace libre figurant dans les OAP doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

En **zone 1AUhb, 1AUhcp, 1AUic et 1AUim, un minimum de 20%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts.**

Article AU.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

RÈGLEMENT APPLICABLE À 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Ap** : secteur A situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Aa** : secteur délimitant les parties du territoire, proche du bourg, qui en raison de la proximité des zones d'habitat interdit les installations et bâtiments d'exploitations agricoles susceptibles d'accroître les nuisances pour les secteurs d'habitat riverains ;
- **Aap** : secteur Aa situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Azh** : secteur correspondant à une zone humide à protéger,
- **Ao** : secteur délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles.

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. 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 PLU, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

3. Dans les bandes des **300 m** de part et d'autre des bords de la **RN 165** (voie bruyante recensée et classée), matérialisés au plan en tireté, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation aux abords des voies sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004.

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteur A, sont interdits, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, 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.

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.

2. En plus sont interdites dans les secteurs A indicés ''a'' : l'implantation de tout nouveau bâtiment d'activités agricoles relevant du régime sanitaire départemental ou des installations classées.

3. En plus sont interdites dans les secteurs indicés ''p'' et ''pp'' : Ap et Aap

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 23/04/2012 protégeant la prise d'eau du Moulin et de Belle Angèle et du 07/02/2013 protégeant les captages d'eau de Coatéréac et d'Intron Varia ainsi que les forages de Guernic.

4. En plus sont interdites dans les secteurs indicés 'zh' : Azh

Toutes occupations ou utilisations du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les constructions, exhaussements (remblaiements), affouillements, dépôt divers, création de plan d'eau imperméabilisation sont strictement interdits.

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

1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexe et de dépendances destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées en continuité de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou en continuité d'un ensemble bâti 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 exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales **bénéficiant d'une bonne intégration paysagère** ;

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 ;

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières ;

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;

L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

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.

En raison de leur intérêt patrimonial, **le changement de destination des bâtiments dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, spécifiquement désignés aux documents graphiques par une étoile**. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'extension (accolée) des habitations existantes. L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit. Il sera admis au maximum par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU :

Emprise au sol de la construction initiale	Emprise au sol maximale de l'extension
inférieure ou égale à 100 m^2	50% de l'emprise au sol initiale
comprise entre 100 et 150 m^2 inclus	40% de l'emprise au sol initiale
comprise entre 150 et 200 m^2 inclus	30% de l'emprise au sol initiale
supérieure à 200 m^2	20% de l'emprise au sol initiale

Les extensions peuvent **être réalisées en une ou plusieurs fois** dans la limite des valeurs indiquées dans le tableau ci-dessus **et à la condition que l'emprise au sol de l'habitation initiale plus son extension ne dépasse pas la valeur totale de 250 m^2 d'emprise au sol**.

La construction d'une ou plusieurs annexes à la construction principale est autorisée :
- dans la limite de 30 m^2 d'emprise au sol totale par unité foncière,
- et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 20 m de la construction principale à usage d'habitation.

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

Seront autorisés les ouvrage 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. En secteur Azh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont admis les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lors que leur localisation répond à une nécessité impérative,

- mise aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative, et ce notamment en agriculture,
- travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

5. En plus, dans les zones de présomption de prescription archéologique identifiées :

Toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A.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 ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre…).

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

2. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 4, RD 6, RD 22, RD 23, RD 106, RD 765 et RN 165.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied…

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

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

En l'absence d'un réseau communal de collecte des eaux pluviales au droit des propriétés riveraines des routes départementales, les eaux pluviales provenant des toitures, des voies de circulation et des stationnements seront traitées sur la parcelle et ne devront pas être rejetées au fossé.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

De manière générale, 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 le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Ap, Aa, Aap, Azh, Ao et Ae	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de voies, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765** (pour la section comprise entre le PR20+810 au PR26+200) ;
- **25 m** pour les **RD 4, RD 6 et RD 22** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR19+000) et **RD 765** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR20+810) ;
- **15 m** pour les **RD 22** (pour la section comprise entre le PR19+000 au PR19+600), **RD 23 et RD 106**.

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

Par rapport à la **RN 165**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 100** m en dehors des zones urbanisées (**application loi Barnier**). Elle ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole (**recul de 50 m**) ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ap, Aa, Aap, Azh, Ao et Ae	- sur au plus une des limites séparatives latérales - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol maximale des constructions

La surface cumulée des annexes à la construction principale ne doit pas dépasser 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par unité foncière.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

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

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont interdites.

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique… les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

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

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. 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.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les constructions à usage de logement, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limite séparative seront préservés.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :
- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante…).

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

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

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

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

Des plantations arbustives ou arborées doivent être implantées autour des bâtiments d'exploitation agricole, des aires de stockage ou techniques, afin de favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement et de délimiter les espaces de stockage ou les aires techniques.

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

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie : seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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

Article A.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ar

La **zone Ar** est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole, en zone agricole.

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

Elles comprennent les sous-secteurs :

- **Arp** : secteur Ar situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable.

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. 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 PLU, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

3. Dans les bandes des **300 m** de part et d'autre des bords de la **RN 165** (voie bruyante recensée et classée), matérialisés au plan en tireté, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation aux abords des voies sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004.

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

Article Ar.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs Ar

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article Ar.2.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, 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.

2. En plus sont interdites dans les secteurs N indicés ''p'' et ''pp''

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 23/04/2012 protégeant la prise d'eau du Moulin et de Belle Angèle et du 07/02/2013 protégeant les captages d'eau de Coatéréac et d'Intron Varia ainsi que les forages de Guernic.

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

1. Sont admis en tous secteur Ar

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

L'extension mesurée d'un bâtiment d'activités existant. La surface de plancher de la construction créée sera limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

2. Sont admis, en tous secteurs Ar, 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.

3. En secteur Ar, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer plus de 2 logements par unité foncière, les aménagements suivants :

Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments d'une emprise au sol initiale supérieure à 50 m², d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit. Il sera admis au maximum par rapport à l'emprise au sol de la construction du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU :

Emprise au sol de la construction initiale	Emprise au sol maximale de l'extension
inférieure ou égale à 100 m^2	50% de l'emprise au sol initiale
comprise entre 100 et 150 m^2 inclus	40% de l'emprise au sol initiale
comprise entre 150 et 200 m^2 inclus	30% de l'emprise au sol initiale
supérieure à 200 m^2	20% de l'emprise au sol initiale

Les extensions peuvent **être réalisées en une ou plusieurs fois** dans la limite des valeurs indiquées dans le tableau ci-dessus **et à la condition que l'emprise au sol de la construction initiale plus son extension ne dépasse pas la valeur totale de 250 m^2 d'emprise au sol**.

Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.

La construction d'une ou plusieurs annexes détachées de la construction principale est autorisée dans la limite de 50 m^2 d'emprise au sol totale (pour l'ensemble des constructions annexes nouvellement créées).

4. En plus, dans les zones de présomption de prescription archéologique identifiées :

Toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ar.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 ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre…).

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

2. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 4, RD 6, RD 22, RD 23, RD 106, RD 765 et RN 165.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied…

Article Ar.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

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

En l'absence d'un réseau communal de collecte des eaux pluviales au droit des propriétés riveraines des routes départementales, les eaux pluviales provenant des toitures, des voies de circulation et des stationnements seront traitées sur la parcelle et ne devront pas être rejetées au fossé.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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.

Article Ar.5 : superficie minimale des terrains constructibles

De manière générale, 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 le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Ar et Arp	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de voies, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765** (pour la section comprise entre le PR20+810 au PR26+200) ;
- **25 m** pour les **RD 4, RD 6 et RD 22** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR19+000) et **RD 765** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR20+810) ;
- **15 m** pour les **RD 22** (pour la section comprise entre le PR19+000 au PR19+600), **RD 23 et RD 106**.

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

Par rapport à la **RN 165**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à **100 m** en dehors des zones urbanisées (application loi Barnier). Elle ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteurs		Implantations par rapport aux limites séparatives
Ar et Arp	-	sur au plus une des limites séparatives latérales
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

Pour garantir la pérennité des arbres existants, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article Ar.9 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article Ar.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

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

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont interdites.

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique… les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

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

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. 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.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limite séparative seront préservés.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :
- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante…).

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

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

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

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

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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

Article Ar.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

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 des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Elle comporte plusieurs sous-secteurs :

- **Np** : secteur N situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Npp** : secteur N situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Ne** : secteur réservé au traitement et à la gestion des eaux usées sanitaires et pluviales ;
- **Nt** : secteur correspondant à des activités de loisirs dans la zone rurale (Le Quillio).
- **Nzh** : secteur correspondant à une zone humide à protéger ;
- **Nzhp** : secteur Nzh situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable ;
- **Nzhpp** : secteur Nzh situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable.

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. 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 PLU, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

3. Dans les bandes des **300 m** de part et d'autre des bords de la **RN 165** (voie bruyante recensée et classée), matérialisés au plan en tireté, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation aux abords des voies sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004.

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits en tous secteurs N :

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

Les lotissements de toute nature.

Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, 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,

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 à l'exception de celles admises à l'article N.2.

L'ouverture et l'extension de carrières.

2. En zone Ne sont interdits : sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions non liés à la gestion ou au traitement des eaux usées sanitaires ou pluviales.

3. En plus sont interdites dans les secteurs indicés 'p' ou 'pp' : Np, Npp, Nzhp et Nzhpp

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 23/04/2012 protégeant la prise d'eau du Moulin et de Belle Angèle et du 07/02/2013 protégeant les captages d'eau de Coatéréac et d'Intron Varia ainsi que les forages de Guernic.

4. En plus sont interdites dans les secteurs indicés 'zh' : Nzh , Nzhp et Nzhpp

Toutes occupations ou utilisations du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les constructions, exhaussements (remblaiements), affouillements, dépôt divers, création de plan d'eau imperméabilisation sont strictement interdits.

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

1. Sont admis dans tous les secteurs N :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative..

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

2. 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.

En raison de leur intérêt patrimonial, **le changement de destination des bâtiments dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, spécifiquement désignés aux documents graphiques par une étoile**. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

L'extension (accolée) des habitations existantes. L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit. Il sera admis au maximum par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU :

Emprise au sol de la construction initiale	Emprise au sol maximale de l'extension
inférieure ou égale à 100 m^2	50% de l'emprise au sol initiale
comprise entre 100 et 150 m^2 inclus	40% de l'emprise au sol initiale
comprise entre 150 et 200 m^2 inclus	30% de l'emprise au sol initiale
supérieure à 200 m^2	20% de l'emprise au sol initiale

Les extensions peuvent **être réalisées en une ou plusieurs fois** dans la limite des valeurs indiquées dans le tableau ci-dessus **et à la condition que l'emprise au sol de l'habitation initiale plus son extension ne dépasse pas la valeur totale de 250 m^2 d'emprise au sol**.

La construction d'une ou plusieurs annexes à la construction principale est autorisée :
- dans la limite de 30 m^2 de surface de plancher ou d'emprise au sol totales par unité foncière,
- et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 20 m de la construction principale à usage d'habitation.

3. En secteur Nt, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont admis :

L'extension mesurée des bâtiments existants. L'emprise au sol créée pour chaque bâtiment sera limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante 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 des bâtiments situés dans cette zone Nt est autorisé.

4. En secteur N indicés « zh », sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont admis les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lors que leur localisation répond à une nécessité impérative,
- mise aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative, et ce notamment en agriculture,
- travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

5. En plus, dans les zones de présomption de prescription archéologique identifiées :

Toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre…).

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

2. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 4, RD 6, RD 22, RD 23, RD 106, RD 765 et RN 165.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied…

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

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

En l'absence d'un réseau communal de collecte des eaux pluviales au droit des propriétés riveraines des routes départementales, les eaux pluviales provenant des toitures, des voies de circulation et des stationnements seront traitées sur la parcelle et ne devront pas être rejetées au fossé.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

De manière générale, 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 le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
N, Np, Npp, Ne, NL, Nt, Nzh, Nzhp, Nzhpp	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de voies, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765** (pour la section comprise entre le PR20+810 au PR26+200) ;
- **25 m** pour les **RD 4, RD 6 et RD 22** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR19+000) et **RD 765** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR20+810) ;
- **15 m** pour les **RD 22** (pour la section comprise entre le PR19+000 au PR19+600), **RD 23 et RD 106**.

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

Par rapport à la **RN 165**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 100** m en dehors des zones urbanisées (**application loi Barnier**). Elle ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole (**recul de 50 m**) ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteurs		Implantations par rapport aux limites séparatives
N, Np, Npp, Ne, NL, Nt, Nzh, Nzhp, Nzhpp	-	sur au plus une des limites séparatives latérales
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol maximale des constructions

La surface cumulée des annexes à la construction principale ne doit pas dépasser 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par unité foncière.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

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

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont interdites.

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc…, les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

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

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. 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.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les constructions à usage de logement, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

3. Clôtures

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

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limite séparative seront préservés.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

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

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

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

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… devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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

Article N.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

La **zone Nr** est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole, en zone naturelle.

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

Elles comprennent les sous-secteurs :

- **Nrp** : secteur Nr situé dans le périmètre de protection rapproché B des captages, forages ou prises d'eau potable,
- **Nrpp** : secteur Nr situé dans le périmètre de protection rapproché A des captages, forages ou prises d'eau potable.

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. 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 PLU, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

3. Dans les bandes des **300 m** de part et d'autre des bords de la **RN 165** (voie bruyante recensée et classée), matérialisés au plan en tireté, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation aux abords des voies sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004.

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

Article Nr.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs Nr

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article Nr.2.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, 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.

2. En plus sont interdites dans les secteurs N indicés ''p'' et ''pp''

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 23/04/2012 protégeant la prise d'eau du Moulin et de Belle Angèle et du 07/02/2013 protégeant les captages d'eau de Coatéréac et d'Intron Varia ainsi que les forages de Guernic.

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

1. Sont admis en tous secteur Nr

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative..

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

L'extension mesurée d'un bâtiment d'activités existant. La surface de plancher de la construction créée sera limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

2. Sont admis, en tous secteurs Nr, 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.

3. En secteur Nr, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer plus de 2 logements par unité foncière, les aménagements suivants :

Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments d'une emprise au sol initiale supérieure à 50 m², d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit. Il sera admis au maximum par rapport à l'emprise au sol de la construction du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU :

Emprise au sol de la construction initiale	Emprise au sol maximale de l'extension
inférieure ou égale à 100 m^2	50% de l'emprise au sol initiale
comprise entre 100 et 150 m^2 inclus	40% de l'emprise au sol initiale
comprise entre 150 et 200 m^2 inclus	30% de l'emprise au sol initiale
supérieure à 200 m^2	20% de l'emprise au sol initiale

Les extensions peuvent **être réalisées en une ou plusieurs fois** dans la limite des valeurs indiquées dans le tableau ci-dessus **et à la condition que l'emprise au sol de la construction initiale plus son extension ne dépasse pas la valeur totale de 250 m^2 d'emprise au sol**.

Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.

La construction d'une ou plusieurs annexes détachées de la construction principale est autorisée dans la limite de 50 m^2 d'emprise au sol totale (pour l'ensemble des constructions annexes nouvellement créées).

4. En plus, dans les zones de présomption de prescription archéologique identifiées :

Toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nr.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 ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre…).

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

2. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 4, RD 6, RD 22, RD 23, RD 106, RD 765 et RN 165.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied…

Article Nr.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

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

En l'absence d'un réseau communal de collecte des eaux pluviales au droit des propriétés riveraines des routes départementales, les eaux pluviales provenant des toitures, des voies de circulation et des stationnements seront traitées sur la parcelle et ne devront pas être rejetées au fossé.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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.

Article Nr.5 : superficie minimale des terrains constructibles

De manière générale, 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 le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Nr, Nrp et Nrpp	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de voies, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765** (pour la section comprise entre le PR20+810 au PR26+200) ;
- **25 m** pour les **RD 4, RD 6 et RD 22** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR19+000) et **RD 765** (pour la section comprise entre le PR14+800 au PR20+810) ;
- **15 m** pour les **RD 22** (pour la section comprise entre le PR19+000 au PR19+600), **RD 23 et RD 106**.

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

Par rapport à la **RN 165**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à **100 m** en dehors des zones urbanisées (application loi Barnier). Elle ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteurs		Implantations par rapport aux limites séparatives
Nr, Nrp et Nrpp	-	sur au plus une des limites séparatives latérales
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

Pour garantir la pérennité des arbres existants, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article Nr.9 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article Nr.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

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

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont interdites.

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique… les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

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

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre ° de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. 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.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limite séparative seront préservés.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :
- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante…).

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

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

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

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

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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

Article Nr.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ANNEXES

ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
• Appartement en immeuble collectif :	
- Studio	- 1 place par logement)
- 2 pièces	- 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour
- 3 pièces	- 2 places par logement) 4 logements
- 4 pièces et plus	- 2,5 places par logement)
• Groupe d'habitations	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
• Maison individuelle hors lotissement	- 2 places par logement
• Lotissement à usage d'habitation	- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements
• Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements
• Logements locatifs avec prêt aidé par l'état	- aucune place n'est imposée
ACTIVITÉS	
• Établissement industriel ou artisanal	- 30% de la surface de plancher
• Entrepôt	- 30% de la surface de plancher
• Commerces de	
- moins de 150 m²	- pas de minimum
- de 150 m² de surface de vente	- 60% de la surface de plancher avec un minimum de 3 places par commerce
• Bureau - services	- 60% de la surface de plancher
• Hôtel restaurant	- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
• Établissement d'enseignement du 1er degré	- 1 place par classe
• Établissement d'enseignement du 2ème degré *	- 2 places par classe *
• Établissement hospitalier et clinique	- 100% de la surface de plancher
• Piscine - Patinoire *	- 50% de la surface de plancher
• Stade - Terrain de sports *	- 10% de la surface du terrain
• Salle de spectacle, de réunions *	- 1 place pour 5 personnes assises
• Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
• cinémas	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme
• Autres lieux recevant du public	- 50% de la surface de plancher

**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).

ANNEXE N°2 : TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS

Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de recréer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir une meilleur reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

L'association de plusieurs essences constituant un écran végétal donne :
- une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les teintes et une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes buissonnants assureront la protection de la base de la haie,
- une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, si une espèce végétale est atteinte et disparaît, les autres plus résistantes occuperont l'espace. Le mélange des essences permet d'éviter une contamination rapide.

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite.
Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.
Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente).
Ils seront espacés de 8 à 12m.

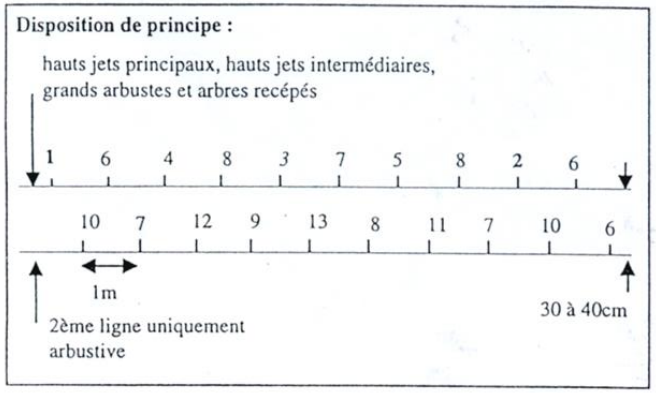
- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnies par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante



Arbres de hauts jets principaux :

1- Chêne pédonculé
2- Merisier

Arbres menés en taillis ou cépées
4- Châtaignier
5- Charme commun

Arbustes de petites tailles :
10- Genêts à balai
11- Fragon
12- Viorne lantana
13- Prunellier

Arbres de hauts jets intermédiaires :
3- Alisier torminal

Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :
6- Sureau noir
7- Noisetier
8- Troène commun
9- Houx

Arbres de grande taille conduits en haut jet

Espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'age adulte	Vitesse de croissance
Chêne pédonculé *Quercus pedunculata)*	Caduc, Mar.	HJ, HJI	15 à 20m	Moyenne
Châtaignier *Castanea sativa)*	Caduc	HJ, HJI, C	15 à 20m	Moyenne
Frêne commun *Fraxinus excelsior)*	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
Merisier *Prunus avium)*	Caduc	HJ, HJI	12 à 17m	Rapide
Alisier torminale *Sorbus torminalis)*	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
Charme commun *Carpinus betulus)*	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne

Arbustes de grande taille

Espèces	Feuillage	Hauteur à l'age adulte	Vitesse de croissance
Aubépine monogyne *Crataegus monogyna)*	Caduc	4 à 8 m	Rapide
Noisetier *Corylus avellana)*	Caduc	2 à 6 m	Rapide
Sureau noir *Sambucus nigra)*	Caduc	3 à 6 m	Rapide
Houx *Ilex aquifolium)*	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
Troène commun *Ligustrum atrovirens)*	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide

Arbustes de petite taille

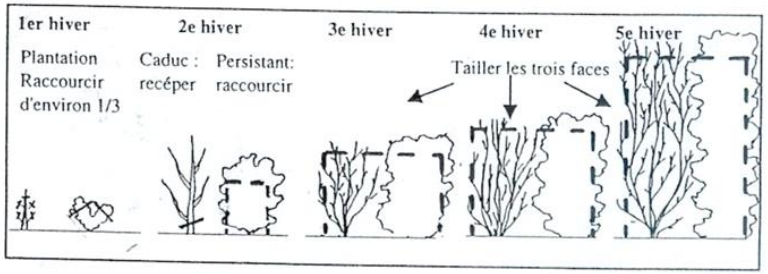
Espèces	Feuillage	Hauteur à l'age adulte	Vitesse de croissance
Cornouiller mâle *Cornus mas)*	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
Fusain d'europe *Evonymus europaeus)*	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Prunellier *Prunus spinosa)*	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
Viorne lantana *Viburnum lantana)*	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Viorne obier *Virburnum opulus)*	Caduc	1 à 4 m	Rapide

Légende :
Hj : Haut Jet
HJI : Haut Jet Intermédiaire
C : Cépée
GA : Grand Arbuste
Vitesse de croissance :
Rapide : plus de 60 cm/an
Moyenne : de 20 à 60 cm/an
Faible : moins de 20 cm/an

Arbustes de petite taille à feuillage persistant

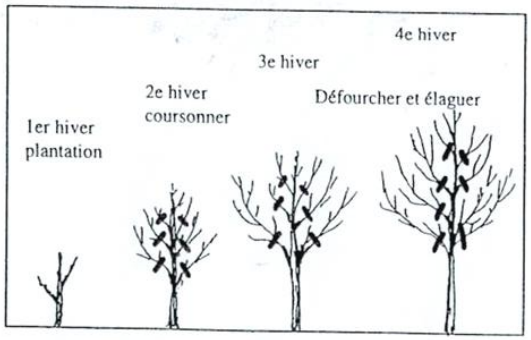
Espèces	Feuillage	Hauteur à l'age adulte	Vitesse de croissance
Ajonc d'europe *(Ulex europaeus)*	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Fragon *(Ruscus aculeatus)*	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Genêt à balais *(Sarothamnus scoparius)*	Persistant	1 à 2 m	Rapide

Conduite d'une haie libre :



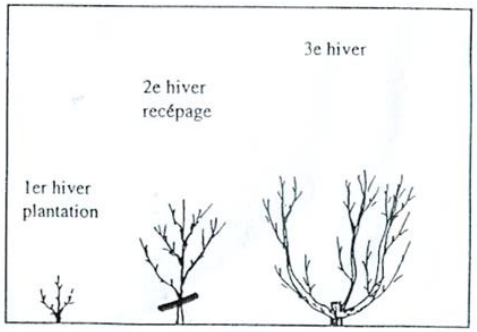
La figure ci-contre indique les étapes à suivre. Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.

Conduite d'un arbre en haut jet



Coursonner : tailler à 15 à 25 cm du tronc les pousses de l'année.
Défourcher : conserver un axe central.

Formation d'une cépée sur souche



Elaguer : tailler au ras du tronc 3 à 4 anciennes coursonnes, en remontant progressivement.
Recéper : tailler le plant à une quinzaine de cm au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.

ANNEXE 3 : LISTE (NON EXHAUSTIVE) DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE

ARBRES	ARBUSTES
Alisier terminal	Ajoncs (*Ulex*)
Aulne glutineux (*Alnus glutmosa*)	Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
Aulne à feuille à cœur (*Alnus corciata*)	Buis (*Buxus*)
Aulne rouge (*Alnus ruba*)	Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
Bouleau blanc (*Betula verrucosa*)	Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)
Cerisier tardif (*Prunus serotina*)	Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Châtaignier (*Castanea sativa*)	Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Chêne pédonculé (*Quercus pedonculata, Quercus robur*)	Érable champêtre (*Acer campestris*)
Chêne rouge d'Amérique (*Quercus borealis*)	Framboisier (*Ribes ideaus*)
Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora ou petrae*)	Fusain d'Europe (*Evonymus europeus*)
Cormier.	Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)
Érable sycomore (*Acer pseudo platanus*)	Houx commun (*Ilex aquifolium*)
Frêne commun (*Fraximus excelsior*)	If (*Taxus bacata*)
Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)	Néflier (*Maerpilus germanica*)
Merisier des bois (*Prumus avium*)	Noisetier ou coudrier (*Corylus avellana*)
Noyer commun (*Juglans regia*)	Osier (*Salix vinimalis*)
Orme champêtre (*Ulmus campestris*)	Poirier sauvage (*Pyrus communis*)
Orme (*Ulmus resista*)	Pommier commun (*Malus*)
Robinier faux acacia (*Robinia pseudo acacia*)	Prunellier (*Prunus spinosa*)
Tilleul à petites feuilles (*Titia cordata*)	Prunier myrobolan (*Prumus cerasifera*)
Tilleul à grandes feuilles (*Titia platyphillos*)…	Saule blanc (*Salix caprea*)
	Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
	Sureau noir (*Sambucus nigra*)
	Troène de Chine
	Viorne obier (*Viburnum opuluse*)…