

Département des Côtes d'Armor

**Commune de Rostrenen**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3.1 Règlement littéral



RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE  
SIÈGE SOCIAL  
123 rue du Temple de Blosne  
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE  
Tél. 02 99 30 12 12  
Fax 02 99 30 40 22

**Approuvé** par délibération du  
Conseil Municipal le :  
14 Janvier 2015

Révision allégée le :  
07/12/2016 - 04/09/2019

## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>SOMMAIRE</b> .....                                       | <b>1</b>  |
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....               | <b>3</b>  |
| <b>TITRE II : LES ZONES URBAINES</b> .....                  | <b>11</b> |
| REGLEMENT APPLICABLE DES ZONES UA, UB, UC, UH, UE, UT. .... | 11        |
| REGLEMENT APPLICABLE DE LA ZONE UY .....                    | 19        |
| <b>TITRE III : LES ZONES A URBANISER</b> .....              | <b>26</b> |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU .....                     | 26        |
| <b>TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES</b> .....                 | <b>35</b> |
| REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A .....                      | 35        |
| <b>TITRE V : LES ZONES NATURELLES</b> .....                 | <b>45</b> |
| REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N .....                      | 45        |
| <b>TITRE VI : EMBLEMES RESERVES</b> .....                   | <b>56</b> |
| <b>TITRE VII : ANNEXES</b> .....                            | <b>58</b> |



## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Rostrenen. Il concerne toutes utilisations et occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

### ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les dispositions visées aux articles R.111-2, R-111-4, R-111-15 et R-111-21, lesquels figurent en annexe au présent règlement.

Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- 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 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.
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

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

- Des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles :

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles 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.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 3 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 4 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres A. Elles correspondent à des secteurs 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.
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 5 sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elles correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques comportent aussi ou peuvent comporter :

- Les bois, forêts, parcs classés comme espaces boisés auxquels s'appliquent des dispositions spéciales et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;
- Les éléments paysagers à préserver au titre de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- Les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prévues à l'article L-123-1-9 du Code de l'Urbanisme, et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations mineures peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

## **ARTICLE 5 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES**

---

Les zones humides et les cours d'eau sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N), elles sont représentées sur le plan de zonage par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Loire Bretagne et du S.A.G.E. Blavet.

Toutes constructions, installations ou extensions de construction existantes sont interdites à l'exception des :

- Installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Travaux d'intérêt collectif ou général,
- Mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative, et ce notamment en agriculture,
- Mesures de conservation ou de protection de ces milieux humides,
- 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,

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers,
- Travaux de drainage et, d'une façon générale, toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Pour rappel : Les mesures compensatoires imposées par le SDAGE Loire-Bretagne (Disposition 8B-2)

*« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »*

## **ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

La Législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Loi validée du 27 septembre 1941, Titre III) s'applique à l'ensemble du territoire communal de telle manière que « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX, Tél : 02 99 84 59 00).

En application de l'article 322-2 du Code Pénal, la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique à l'ensemble du territoire communal de telle manière que « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».

L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme précise par ailleurs que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de

nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive dispose que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

---

#### **ARTICLE 7 : REGLES PARTICULIERES (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)**

---

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et 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. »

---

#### **ARTICLE 8 : PRINCIPE DE RECIPROCITE (L.111-3 DU CODE RURAL)**

---

Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et locaux habituellement occupés par des tiers. Afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité impose ces mêmes règles de distance pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis-à-vis des bâtiments agricoles en place.

« 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 communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

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. »

---

## **ARTICLE 9 : OUVRAGES SPECIFIQUES**

---

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, 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 (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêt de transports collectifs,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des règlements des différentes zones.

---

## **ARTICLE 10 : DEFINITIONS**

---

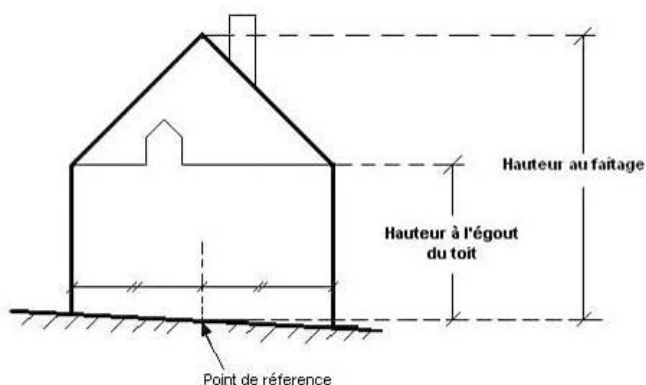
### **Voies et emprises publiques (article 6) :**

- 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 et les chemins ruraux).
- Les chemins d'exploitations et 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 de chaque zone qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers.

### **Hauteur des constructions (article 10) :**

- Faîtage : ligne horizontale située au sommet du toit et à l'intersection de deux pans de toiture
- Egout du toit : partie inférieure d'un pan de toiture.
- Acrotère : remontée du mur de façade en bordure d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente





### Occupation du sol :

- Emprise au Sol (éventuellement fixée à l'article 9) : Il s'agit du rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de la surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de surface hors œuvre brute) et la surface du terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) objet du projet de construction.
- Coefficient d'occupation du sol (éventuellement fixée à l'article 14) (extrait de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme) : « Il détermine la densité de construction admise et (est) le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. »

### Annexes

Construction détachée ou non de la construction principale et accessoire à cette dernière (abri de jardin, garage, remise...)

---

## ARTICLE 11 : RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du 6 septembre 2007.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable.
- Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme,

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Les éléments végétaux participant à l'identité de Rostrenen : les atteintes portées aux éléments paysagers sont soumises à déclaration préalable. Le maillage bocager est considéré comme étant à protéger dans son ensemble, même s'il n'apparaît pas comme répertorié sur le document graphique.
- Des éléments ou ensembles bâtis sont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural sur les documents graphiques du règlement par un symbole spécifique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (voir liste annexe 2). Les dispositions réglementaires littérales déclinées ci-après définissent les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un de ces éléments doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.
- La commune de Rostrenen est concernée pour la RN 164, par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 de classement sonore des infrastructures terrestres de transport. Cet arrêté prévoit un isolement acoustique minimal pour les nouvelles constructions.



## TITRE II : LES ZONES URBAINES

### REGLEMENT APPLICABLE DES ZONES UA, UB, UC, UH, UE, UT.

#### Caractère dominant de la zone

---

La zone U correspond 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. Elle comprend :

- **Un secteur UA** : secteur dense, d'organisation en ordre continu, ou discontinu, correspondant au centre bourg,
- **Un secteur UB** : secteur de densité moyenne, d'organisation en ordre continu, ou discontinu, correspondant au centre bourg,
- **Un secteur UC** : secteur de densité moyenne à faible, développant les équipements publics ou d'intérêt collectif et /ou de loisirs,
- **Un secteur UH** : zone constructible dans les hameaux,
- **Un secteur UE** : secteur de densité moyenne à faible, développant les équipements publics ou d'intérêt collectif et /ou de loisirs,
- **Un secteur UT** : secteur correspondant à la zone de l'hippodrome

#### ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les installations classées ou non qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs sauf conditions spécifiques prévues à l'article U2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.

- Toute occupation ou utilisation du sol relevant de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais...(cf. dispositions générales).
- **En secteur UA** : Les constructions à destination industrielle de toute nature.
- **En secteurs UE et UT** : les constructions autres que les cas visés à l'article U2.
- **En secteur UH** : Toute nouvelle construction ou changement de destination ne répondant pas au principe de réciprocité (art.L.111-3 du Code Rural).

---

## **ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue de la zone.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités et destinations autorisées dans la zone.
- Le stationnement temporaire de caravanes à condition qu'il prenne place sur le terrain où doit être implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.
- **En secteur UE** : les constructions, installations et équipements d'intérêt public ou collectif.
- **En secteur UB, UC** : Les constructions à destination industrielle ou artisanale dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement urbain immédiat.
- **En secteur UT** : Les installations et constructions nécessaires au développement des centres équestres, du champ de course, de l'accueil du public sous réserve qu'elles soient intégrées à l'environnement.

---

## **ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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

---

#### **ARTICLE U4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

---

##### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

##### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

##### **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## **ARTICLE U5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie et les caractéristiques géométriques et topographiques de l'unité foncière devront être telles qu'il soit possible d'y implanter un système d'assainissement conforme aux règles en vigueur.

## **ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires figurées au document graphique,

- **En secteurs UA, UB, UC et UH : les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existantes. A défaut, les bâtiments peuvent être édifiés indifféremment soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.**

- **En secteurs UE et UT : les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3m.**

Cette règle ne s'applique pas aux constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement dont il s'agit (parcelle en drapeau, ou en cœur d'îlot). Dans le cas de terrains bordés par plus d'une voie, l'implantation du bâti se fera par rapport à la voie supportant l'accès à la construction.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des motifs liés à la circulation automobile, la sécurité routière ou à l'accessibilité des constructions,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).
- pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant,
- en cas d'impossibilité technique pour répondre à la RT 2012.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

## **ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- **En secteur UA :** l'édification des constructions principales joignant la limite séparative est obligatoire. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte tenu des constructions ou des groupes de constructions voisines.

- **En secteurs UB et UC** : les constructions principales seront édifiées soit sur les limites séparatives soit en retrait de ces dernières.
- **En secteur UH** : la construction en limite séparative ne peut être autorisée que pour des bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume, et pour les annexes de faible importance.
- **En secteur UE et UT**: les constructions seront édifiées soit sur les limites séparatives soit en retrait de ces dernières.

Dans tous les secteurs, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...),
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

---

#### **ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION**

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE U10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec la hauteur moyenne des constructions environnantes.

En tout état de cause, cette hauteur mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

|           | <b>Faîtage</b> | <b>Egout du toit ou acrotère</b> |
|-----------|----------------|----------------------------------|
| <b>UA</b> | 14 mètres      | 11 mètres                        |
| <b>UB</b> | 11 mètres      | 9 mètres                         |
| <b>UC</b> | 9 mètres       | 6 mètres                         |



|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| <b>UH</b> | 9 mètres   | 4 mètres   |
| <b>UE</b> | Sans objet | Sans objet |
| <b>UT</b> | 12 mètres  | 12 mètres  |

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus.

Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

---

## **ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **Aspect des constructions**

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

**En secteur UH**, les constructions devront être particulièrement soignées (volume, implantation, orientation, matériaux) afin de s'intégrer parfaitement à l'environnement des hameaux de Bonen et Lanhellen. Les volumes annexes ne devront pas excéder la hauteur de la sablière de la construction principale.

### **Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables repérés sur les documents graphiques du règlement**

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs

d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

#### **Clôtures en secteurs UA, UB et UC :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

En cas d'impossibilité d'implantation des constructions à l'alignement, il serait préférable d'assurer une continuité du front bâti par la réalisation d'une clôture végétale ou non en limite des voies et emprises publiques.

#### **Elles devront répondre à l'un des types suivants pour les clôtures en limite avec le domaine public et en limite séparative :**

- d'un mur enduit ou en pierre d'une hauteur de 1,50m maximum doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales en mélange d'une hauteur maximale de 1,80m,
- d'un dispositif à claire voie n'excédant pas 1,50 mètre.
- d'une haie végétale d'essences locales en mélange d'une hauteur maximale d'1,80 mètre.

**Les clôtures en secteur UH :** Seuls sont autorisés en limite avec le domaine public, les murets en pierre non enduits et les haies végétalisées d'essences locales entretenues. Les clôtures sur les limites séparatives seront composées de talutages et de haies végétales composées d'essence locales, ou de grillages doublées d'une haie, ou de treillages de bois doublés d'une haie, ou de lisses en bois doublées d'une haie. Tout autre mode de clôture est strictement interdit. La hauteur maximale des clôtures en muret est limitée à 1,50m. Pour les clôtures en haies végétalisées, la hauteur est limitée à 1,80m.

#### **Les clôtures en secteur UT :**

Elles devront répondre à l'un des types suivants :

- d'un dispositif à claire-voie doublé obligatoirement d'une haie végétale d'essences locales en mélange,
- d'un talus planté d'essences locales en mélange,

- d'une haie végétale d'essences locales en mélange,
- d'un mur en pierre ou enduit éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou occultant et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales en mélange.

**Les clôtures en secteur UE ne sont pas règlementées.**

---

**ARTICLE U12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas d'extension ou de changement de destination, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération.

---

**ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. Les aires de stationnement doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Tous travaux ayant pour effet de détruire le maillage bocager sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

---

**ARTICLE U14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé

---

**ARTICLE U15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE U16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.

## REGLEMENT APPLICABLE DE LA ZONE UY

La zone UY est un secteur dédié aux activités économiques compatibles avec l'habitat.

La zone UY comprend un secteur particulier faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

### ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Toute occupation ou utilisation du sol relevant de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais..., à l'exception des dispositions du SDAGE (cf. dispositions générales).

### ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations, sous réserve qu'il soit intégré aux bâtiments d'activités.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

### ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

---

#### **ARTICLE UY 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

---

##### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

##### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

##### **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

---

#### **ARTICLE UY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, la surface des terrains devra permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome.

## **ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Aux abords de la future RN164, une marge de recul des installations et constructions de 35 mètres depuis l'axe de la voie sera respectée, à l'exception des installations et constructions mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme.

Dans la bande de 35 à 40 mètres depuis l'axe de la voie, seuls les aménagements légers liés aux ouvrages de rétention, aux cheminements, accès et voiries sont autorisés.

De plus, aux abords de la bretelle de sortie de la future RN164, une marge de recul des installations et constructions de 15 mètres depuis l'axe de la bretelle sera respectée, à l'exception des installations et constructions mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme.

Dans la bande de 15 à 20 mètres depuis la bretelle de sortie, seuls les aménagements légers liés aux ouvrages de rétention, aux cheminements, accès et voiries sont autorisés.

Entre le giratoire de l'échangeur Nord de la RN164 faisant l'objet de la DUP et le giratoire desservant le Parc d'Activités de Kerjean, une marge de recul de 25 mètres depuis l'axe de la voie de la RD790 sera respectée pour les constructions.

Aux abords des autres voies, sauf dispositions différentes éventuellement figurées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent également être admises ou imposées :

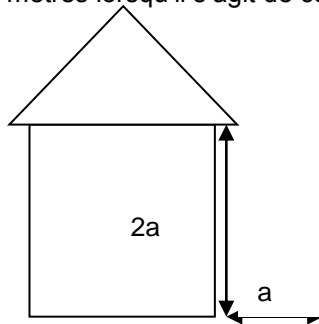
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).
- pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie,
- pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants
- pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Les constructions pourront s'implanter dans le prolongement des constructions existantes.
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE UY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives de la manière suivante :

- à la moitié de leur hauteur mesurée à la sablière à partir du sol naturel sans pouvoir être inférieure à 5 m,
- à 3 mètres lorsqu'il s'agit de construction à usages de bureaux ou d'habitation.



« a » est égal à  $\frac{1}{2}$  de 2a supérieur ou égal à 5 mètres

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

- dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- lorsque des mesures suffisantes sont prises pour éviter la propagation des incendies,
- annexes ou techniques de faible importance.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant,

## ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

## ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UY10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 25 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus.

Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEUR ABORDS**

---

### **Aspect des constructions**

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

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

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions doivent présenter des volumes simples en limitant les décrochements.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les couleurs trop vives sont interdites.

### En outre, sur le secteur de Kerjean de part et d'autre de la future RN164 :

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage. Les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités.

Les façades, angles et pignons perceptibles depuis les bretelles d'accès à la RN164 seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

**Clôtures :** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés. Il est recommandé d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres aux dispositifs de clôture.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

### **Sur voie et place et en limite séparative :**

Si le pétitionnaire souhaite se clore, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.



En outre, sur le secteur de Kerjean de part et d'autre de la future RN164 :

L'uniformité des clôtures assurera une transition soignée entre l'espace public et privatif.

Les clôtures éventuelles seront constituées d'une haie vive (composée d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques) et/ou d'un treillis soudé ou d'un grillage de couleur foncé s'intégrant dans l'environnement (noir, gris foncé, vert foncé), d'un style simple.

---

#### **ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, de visiteurs et du trafic journalier.

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

---

#### **ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement devront privilégier l'emploi de matériaux perméables ou semi-perméables.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement des bâtiments d'activités.

Tous travaux ayant pour effet de détruire le maillage bocager sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

En outre, sur le secteur de Kerjean de part et d'autre de la future RN164 :

Au-delà de l'emprise du projet routier, la marge de recul de 35 mètres définie à l'article 6 de part et d'autre de l'axe de la RN164 fera l'objet d'un traitement paysager spécifique. Elle sera végétalisée et arborée. Les aires de stationnement, aire de stockage, panneaux publicitaires y sont interdits. Elle sera traitée en différentes séquences telles que détaillées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les espaces de stationnement visibles depuis la RN 164 seront implantés sur la façade opposée des constructions par rapport à la RN164 ou sur les parties latérales. Elles seront accompagnées de plantations à raison d'un arbre par tranche complète de 6 places de stationnement.

L'implantation et le traitement des éventuels espaces de stockage seront étudiés afin d'assurer au mieux leur insertion dans l'environnement : positionnement limitant les perceptions depuis la RN164, cohérence avec le bâtiment principal, traitement paysager des abords ou intégration au bâti, ...

---

#### **ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

**ARTICLE UY 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

**ARTICLE UY 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.

## TITRE III : LES ZONES A URBANISER

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

#### Caractère dominant de la zone

---

La zone AU correspond à une zone naturelle, équipée ou non et destinée à être urbanisée. Elle comprend :

- **Des zones 1AU** (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) qui peuvent s'urbaniser conformément au présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.
- **Des zones 1AUy** (à vocation principale d'activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi que d'entrepôts) qui peuvent s'urbaniser conformément au présent règlement. Les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Des zones 2AU** (à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat), dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation partielle, il conviendra de prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus de la zone qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

#### ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

##### Dans les zones 1AU:

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les terrains de campings
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs sauf conditions spécifiques prévues à l'article AU2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol relevant de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais..., à l'exception des dispositions du SDAGE (cf. dispositions générales).

**Dans les zones 2AU :**

- Toutes constructions et installations susceptibles de compromettre l'aménagement futur de la zone.

**Dans les zones 1AUy :**

- Toutes constructions et installations non autorisées dans l'article AU 2.

---

**ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**Dans les zones 1AU**

- Les constructions à destination d'habitation à condition de respecter la programmation inscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue de la zone.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités et destinations autorisées dans la zone.
- Le stationnement temporaire de caravanes et résidences mobiles de loisirs à condition qu'il prenne place sur le terrain où doit être implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation
- La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini :
  - par les articles AU3 à AU16 ci-après
  - par les orientations d'aménagement
  - par les principes de fonctionnement éventuellement figurés au document graphique.
- Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles ou différentes opérations, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.

Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour permettre la mixité des fonctions urbaines.

#### **Dans les zones 1AUy :**

Sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales ainsi que les entrepôts sont autorisés.

Les logements de gardiennage liés et nécessaires aux activités autorisées et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

---

#### **ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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

---

#### **ARTICLE AU 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

---

##### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

##### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

##### **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### **Réseaux divers :**

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

---

### **ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie et les caractéristiques géométriques et topographiques de l'unité foncière devront être telles qu'il soit possible d'y implanter un système d'assainissement conforme aux règles en vigueur.

---

### **ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **En zone 1AU et 2AU :**

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions peuvent être édifiées :

- Soit à l'**alignement des voies ou emprises publiques**
- Soit **avec un retrait au-delà de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.**

#### **En zone 1AUy :**

Aux abords de la future RN164, une marge de recul des installations et constructions de 35 mètres depuis l'axe de la voie sera respectée, à l'exception des installations et constructions mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme.

Dans la bande de 35 à 40 mètres depuis l'axe de la voie, seuls les aménagements légers liés aux ouvrages de rétention, aux cheminements, accès et voiries sont autorisés.

Aux abords des autres voies, les constructions devront s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

**Dans toutes les zones,** des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des motifs liés à la circulation ou à l'accessibilité des constructions,

- pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).
- pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant,
- en cas d'impossibilité technique pour répondre à la RT 2012.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

## **ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dans les zones 1AU et 2AU :**

L'implantation des constructions joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

### **Dans les zones 1AUy :**

L'implantation des constructions devra respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5m.

### **Dans toutes les zones :**

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).
- L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.
- Pour des raisons architecturales (simplicité des volumes,...) ou techniques.

## **ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

## ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dans les zones 1AU et 2AU :

En tout état de cause, cette hauteur mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

|                                  | Faîtage  | Egout du toit | Acrotère |
|----------------------------------|----------|---------------|----------|
| <b>Constructions principales</b> | 9 mètres | 6 mètres      | 6 mètres |
| <b>Annexes</b>                   | 5 mètres | -             | 5 mètres |

### Dans les zones 1AUy :

La hauteur absolue des constructions est limitée à 20m.

### Dans toutes les zones :

(Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.) Il n'y a pas de constructions existantes

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Aspect des constructions

#### Dans toutes les zones :

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



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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

En outre, dans la zone 1AUY sur le secteur de Kerjean de part et d'autre de la future RN164 :

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage. Les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités.

Les façades, angles et pignons perceptibles depuis les bretelles d'accès à la RN164 seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

### **Clôtures**

Dans les zones 1AU et 2AU :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

|  |  |
|--|--|
| <b>Sur voie, place et en limite séparative</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- d'un mur enduit ou en pierre n'excédant pas 1,50m de hauteur doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales en mélange n'excédant pas 1,80 m de hauteur,</li><li>- d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales en mélange n'excédant pas 1,80 m de hauteur,</li><li>- d'une haie végétale d'essences locales en mélange n'excédant pas 1,80 m de hauteur.</li></ul> |
|--|--|

En outre, dans la zone 1AUY sur le secteur de Kerjean de part et d'autre de la future RN164 :

L'uniformité des clôtures assurera une transition soignée entre l'espace public et privatif.

Les clôtures éventuelles seront constituées d'une haie vive (composée d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques) et/ou d'un treillis soudé ou d'un grillage de couleur foncé s'intégrant dans l'environnement (noir, gris foncé, vert foncé), d'un style simple.

Dans les zones 1AUY :

Sans objet.

## **ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

## **ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie à l'article 9 du présent règlement.

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences locales et bocagères (voir annexe).

Tous travaux ayant pour effet de détruire le maillage bocager sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Lorsque des espaces verts ou d'agrément sont prévus en orientation d'aménagement, les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter lesdites orientations.

En zone 1AUY, les espaces de stockage devront être intégrés par des plantations et se situeront dans les espaces les moins visibles des voies et emprises publiques. Les espaces non utilisés devront obligatoirement être paysagés avec la plantation d'arbres de haute tige.

En outre, dans la zone 1AUY sur le secteur de Kerjean de part et d'autre de la future RN164 :

Au-delà de l'emprise du projet routier, la marge de recul de 35 mètres définie à l'article 6 de part et d'autre de l'axe de la RN164 fera l'objet d'un traitement paysager spécifique. Elle sera végétalisée et arborée. Les aires de stationnement, aire de stockage, panneaux publicitaires y sont interdits. Elle sera traitée en différentes séquences telles que détaillées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

En lisière Ouest du parc d'activités, en façade de la RD31, une bande paysagée de largeur variant de 5 à 10 m sera aménagée en intégrant les éventuels dispositifs de temporisation des eaux pluviales.

Les espaces de stationnement seront implantés sur la façade opposée des constructions par rapport à la RN164 ou sur les parties latérales. Elles seront accompagnées de plantations à raison d'un arbre par tranche complète de 6 places de stationnement.

L'implantation et le traitement des éventuels espaces de stockage seront étudiés afin d'assurer au mieux leur insertion dans l'environnement : positionnement limitant les perceptions depuis la RN164, cohérence avec le bâtiment principal, traitement paysager des abords ou intégration au bâti,...

**ARTICLE AU 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé

**ARTICLE AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

**ARTICLE AU 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.

## TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

#### Caractère dominant de la zone

---

La **zone A** correspond aux espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*La zone agricole A comprend un secteur :*

- *Le secteur Azh correspond aux zones humides ayant un caractère agricole.*

La zone A est concernée par le périmètre de protection instauré autour des ouvrages de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine : captage de Villeneuve sur la commune de Mellionnec et captage de Koardernod sur la commune de Rostrenen instaurés par arrêtés préfectoraux des 21/12/2000 et 18/07/2006.

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

##### Dans les zones A :

- Toute construction ou installation non nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Toute construction ou installation non nécessaire à l'activité agricole.
- Les terrains de campings à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs sauf conditions spécifiques prévues à l'article A2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les nouvelles constructions à usage de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol relevant de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais..., à l'exception des dispositions du SDAGE (cf. dispositions générales).
- Les installations solaires au sol.

### **En secteur Azh :**

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers,
- Travaux de drainage et, d'une façon générale, toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

À l'exception des dispositions du SDAGE (cf. dispositions générales).

---

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :

### **En zone A exclusivement :**

- Les constructions agricoles nouvelles et l'aménagement, la restauration et l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- Les constructions et extensions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles correspondent aux logements de fonction des exploitants agricoles (surveillance permanente et rapprochée) et qu'elles prennent place à proximité du site d'exploitation et qu'elles ne favorisent pas le mitage de l'espace agricole.
- Le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés sur le document graphique par la trame rouge. Ce changement de destination ne peut intervenir qu'après cessation définitive de l'activité agricole, excepté lorsqu'il s'agit d'autoriser des installations nécessaires à l'activité agricole ou à la diversification des activités de l'exploitation (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes,...) et sous réserve du respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural.
- Les installations techniques nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (camping à la ferme, aires naturelles de camping, ...), à condition que ces activités de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole et liée à cette dernière. De plus, il est demandé qu'elles soient parfaitement intégrées au site.
- Le stationnement temporaire de caravanes et résidences mobiles de loisirs à condition qu'il prenne place sur le terrain où doit être implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...)
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants non liées à l'activité agricole et non issus d'un changement de destination seront autorisées à condition :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;

- que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Les annexes détachées des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU non liés à l'activité agricole à condition :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - de ne pas créer de nouveau logement,
  - de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes,
  - de s'implanter à moins de 20 m de la construction principale.
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement sous réserves cumulatives :
  - de préserver le caractère architectural originel ;
  - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - que l'essentiel des murs porteurs existe ;
  - que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
  - et de ne pas augmenter les risques et nuisances.
- Le changement de destination est soumis 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.
- 

#### **En secteur Azh :**

Toutes constructions, installations ou extensions de construction existantes sous réserve qu'elles soient relatives aux :

- Installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Travaux d'intérêt collectif ou général,
- Mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative, et ce notamment en agriculture,
- Mesures de conservation ou de protection de ces milieux humides,
- 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.

A l'exception des dispositions du SDAGE (cf. dispositions générales).

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il ya un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

---

#### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes et les constructions à destination agricole.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

#### **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

### **Réseaux divers :**

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

---

### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie et les caractéristiques géométriques et topographiques de l'unité foncière devront être telles qu'il soit possible d'y implanter un système d'assainissement conforme aux règles en vigueur.

---

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **Aux abords de la RN164 :**

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, en dehors des espaces urbanisés, une marge de recul de 75 mètres au titre de la Loi Barnier s'applique de part et d'autre de l'axe de la RN164, conformément aux articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme.

#### **Aux abords des routes départementales :**

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 mètres la RD 790 partie Nord (Au nord de la RN 164),
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour toutes les autres constructions pour la RD 790 (au Sud de la RN 164),
- 15 mètres pour les routes départementales RD 23, RD 31 et RD 129.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci,

#### **Aux abords des autres voies et emprises publiques :**



Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des motifs liés à la circulation ou à l'accessibilité des constructions,
- pour des motifs techniques dûment justifiés par le pétitionnaire,
- pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants
- pour les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant,
- en cas d'impossibilité technique pour répondre à la RT 2012.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).
- L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.
- Des raisons techniques.

#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation ainsi que leurs extensions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

|  | Façage   | Egout du toit | Acrotère |
|--|----------|---------------|----------|
| <b>Constructions principales et extensions</b> | 9 mètres | 6 mètres      | 4 mètres |
| <b>Annexes</b>                                 | 5 mètres | -             | 4 mètres |

Pour les autres bâtiments, la hauteur n'est pas réglementée mais elle ne devra pas être 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.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Aspect des constructions

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux. De plus, il est souhaitable de favoriser une intégration paysagère des constructions par la plantation d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les volumes annexes ne devront pas excéder la hauteur de la sablière de la construction principale.

### **Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables repérés sur les documents graphiques du règlement**

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

### **Clôtures (pour les constructions à usage d'habitation)**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Elles devront répondre à l'un des types suivants quelle que soit la limite (séparative ou publique) :

- d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50m doublé obligatoirement d'une haie végétale d'essences locales en mélange d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- d'un talus planté d'essences locales en mélange,
- d'une haie végétale d'essences locales en mélange d'une hauteur maximale de 1,80 m,

- d'un mur en pierre ou enduit éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou occultant d'une hauteur maximale de 1,50m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales en mélange d'une hauteur maximale de 1,80 m.

---

**ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

---

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences locales et bocagères (voir annexe).

Tous travaux ayant pour effet de détruire le maillage bocager sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement des bâtiments d'activités agricoles.

---

**ARTICLE A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé

---

**ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.



# TITRE V : LES ZONES NATURELLES

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

### Caractère dominant de cette zone

---

La **zone N** correspond aux espaces, 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 comprend :

- un **secteur Nt** correspondant à la zone de camping,
- un **secteur Ne** correspondant aux équipements techniques et ouvrages d'intérêt collectif,
- un **secteur Nc** correspondant au périmètre d'exploitation de la carrière,
- un **secteur Nzh** correspondant aux zones humides ayant un caractère naturel

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Dans toute la zone :

- Les constructions de toute nature sauf celle admises à l'article N2.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs, sauf celles admises à l'article N2
- Le stationnement isolé des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, hormis en zone Nc.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone
- Toute occupation ou utilisation du sol relevant de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais..., à l'exception des dispositions du SDAGE (cf. dispositions générales).

#### En secteur Nzh :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers,
- Travaux de drainage et, d'une façon générale, toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

A l'exception des dispositions du SDAGE (cf. dispositions générales).

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **Dans les zones N et secteur Ne :**

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...)
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants non liées à l'activité agricole et non issus d'un changement de destination seront autorisées à condition :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
  - que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
  - de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Les annexes détachées des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU non liés à l'activité agricole à condition :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - de ne pas créer de nouveau logement,
  - de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes,
  - de s'implanter à moins de 20 m de la construction principale.
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement sous réserves cumulatives :
  - de préserver le caractère architectural originel ;
  - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - que l'essentiel des murs porteurs existe ;

- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
- et de ne pas augmenter les risques et nuisances.

**Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).**

**Dans le secteur Nt:**

- L'aménagement, la restauration et l'extension des bâtiments existants,
- Les aires de jeux et de sports
- La reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que le volume de la reconstruction soit identique à la construction d'origine et sous réserve que cette dernière ait été régulièrement édifiée.
- Les installations et constructions légères nécessaires au fonctionnement du camping.

**Dans le secteur Ne :**

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'une parfaite intégration dans l'environnement.

**Dans le secteur Nc :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrière sous réserve d'une autorisation d'exploiter.

**Dans le secteur Nzh :**

Toutes constructions, installations ou extensions de construction existantes sous réserve qu'elles soient relatives aux :

- Installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Travaux d'intérêt collectif ou général,
- Mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative, et ce notamment en agriculture,
- Mesures de conservation ou de protection de ces milieux humides,
- 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.

A l'exception des dispositions du SDAGE (cf. dispositions générales).

---

**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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



Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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

---

#### **ARTICLE N 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

---

##### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

##### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

##### **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

##### **Réseaux divers :**

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

---

**ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie et les caractéristiques géométriques et topographiques de l'unité foncière devront être telles qu'il soit possible d'y implanter un système d'assainissement conforme aux règles en vigueur.

---

**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**Aux abords de la RN164 :**

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, en dehors des espaces urbanisés, une marge de recul de 75 mètres au titre de la Loi Barnier s'applique de part et d'autre de l'axe de la RN164, conformément aux articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme.

**Aux abords des routes départementales :**

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 mètres la RD 790 partie Nord (Au nord de la RN 164),
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour toutes les autres constructions pour la RD 790 (au Sud de la RN 164),
- 15 mètres pour les routes départementales RD 23, RD 31 et RD 129.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci,

**Aux abords des autres voies et emprises publiques :**

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des motifs liés à la circulation ou à l'accessibilité des constructions,
- pour des motifs techniques dûment justifiés par le pétitionnaire,
- pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants

- pour les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant,
- en cas d'impossibilité technique pour répondre à la RT 2012.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

---

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).
- L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.
- Pour des raisons architecturales (simplicité des volumes,...) ou techniques.

---

#### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

---

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à destination d'habitation ainsi que leur extension mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

|  | <b>Faîtage</b> | <b>Egout du toit</b> | <b>Acrotère</b> |
|--|----------------|----------------------|-----------------|
| <b>Constructions principales et extensions</b> | 9 mètres       | 6 mètres             | 4 mètres        |
| <b>Annexes</b>                                 | 5 mètres       | -                    | 4 mètres        |

Pour les autres bâtiments, la hauteur n'est pas réglementée mais elle ne devra pas être 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.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux. De plus, il est souhaitable de favoriser une intégration paysagère des constructions par le plantation d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les volumes annexes ne devront pas excéder la hauteur de la sablière de la construction principale.

### **Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables repérés sur les documents graphiques du règlement**

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

### **Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

### **Clôtures (pour les constructions à usage d'habitation)**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Elles devront répondre à l'un des types suivants quelle que soit la limite (séparative ou publique) :

- d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50m doublé obligatoirement d'une haie végétale d'essences locales en mélange d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- d'un talus planté d'essences locales en mélange,
- d'une haie végétale d'essences locales en mélange d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- d'un mur en pierre ou enduit éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou occultant n'excédant pas 1,50m et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales en mélange d'une hauteur maximale de 1,80 m.

---

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

---

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences locales et bocagères (voir annexe)

Tous travaux ayant pour effet de détruire le maillage bocager sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les aires de stationnement doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone. Il sera fait appel de façon préférentielle aux essences bocagères.

---

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

**ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

**ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.





## TITRE VI : EMBLEMES RESERVES

| Emplacement réservé n° | Objet   | Superficie           | Bénéficiaire                           |
|------------------------|---|----------------------|--|
| ER 1                   | Création d'une liaison entre le quartier d'habitats existant et la zone d'activités | 2 984 m <sup>2</sup> | Commune                                |
| ER 2                   | Déviation RD 790  | 8,75 ha              | Département                            |
| ER 3                   | Création d'un giratoire   | 735 m <sup>2</sup>   | Communauté de Communes du Kreiz-Breizh |



## TITRE VII : ANNEXES

### ANNEXE 1 : PLACES DE STATIONNEMENT

#### DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT AUTOMOBILE RESERVE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

I / Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à l'usage des occupants ou des visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places adaptées répondant aux conditions du II ci-après. Ces places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur et reliées à ceux-ci par un cheminement accessible tel que défini selon les cas à l'article 2 ou à l'article 5.

II / Les places des parcs de stationnement automobile adaptées pour les personnes handicapées doivent répondre aux dispositions suivantes :

#### 1° Nombre :

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

#### 2° Repérage :

Un marquage au sol doit signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

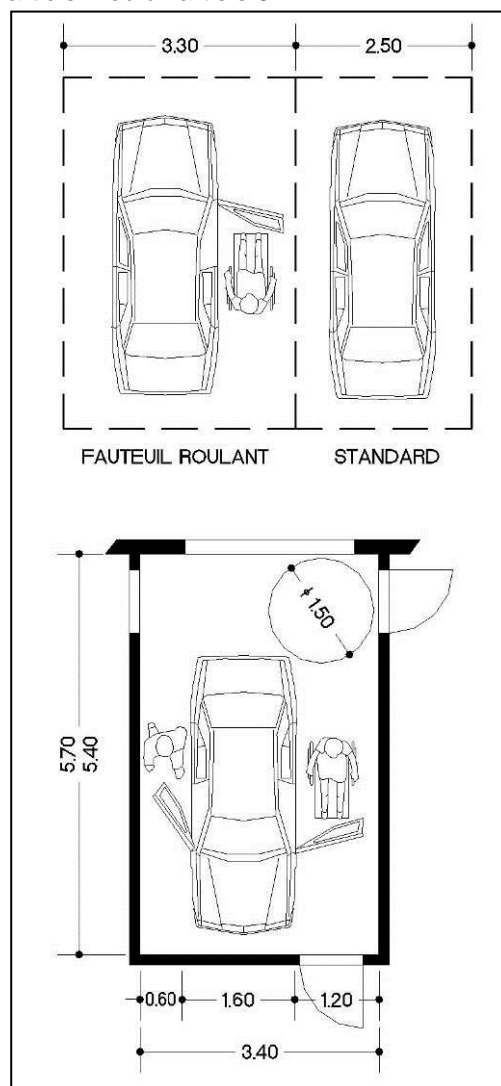
#### 3° Caractéristiques dimensionnelles :

Une place de stationnement adaptée doit correspondre à un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2 %.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

#### 4° Atteinte et usage :

Qu'elle soit à l'extérieur ou à l'intérieur du bâtiment, une place de stationnement adaptée doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur. Sur une longueur d'au moins 1,40 m à partir de la place de stationnement adaptée, ce cheminement doit être horizontal au dévers près. Les places adaptées, quelle que soit leur configuration et notamment lorsqu'elles sont réalisées dans un volume fermé, sont telles qu'un usager en fauteuil roulant peut quitter l'emplacement une fois le véhicule garé.



## **ANNEXE 2 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2°**

---

Les éléments de patrimoine suivants sont représentés par une étoile rose, accompagnée d'une numérotation, au règlement graphique.

- 1 - Hameau de caractère, Ar Couar
- 2 - Hameau de caractère, Lanhellen
- 3 - Hameau de caractère, Coat Pin
- 4 - Manoir, Coatdernault
- 5 - Manoir de Campostal, centre-bourg
- 6 - Fontaine, Kerandouaron
- 7 - Hameau de caractère, Locmaria
- 8 - Hameau de caractère, Kerbescont
- 9 - Manoir, Kerbescont
- 10 - Hameau de caractère, Kérriou
- 11 - Maison éclusière, Pont-Auffret
- 12 - Hameau de caractère, Kerjégu
- 13 - Hameau de caractère, Restouarc'h
- 14 - Manoir, Keringamp
- 15 - Hameau de caractère, Kercharles
- 16 - Hameau de caractère, le Botan
- 17 - Hameau de caractère, Pampoull Daniel
- 18 - Maison éclusière, Crapen Bonen
- 19 - Hameau de caractère, Bonen
- 20 - Maison éclusière, Cosquer
- 21 - Moulin, Le Minjou
- 22 - Chapelle, Toulgaon
- 23 - Moulin, Rest Menguy
- 24 - Moulin, Pont Larron
- 25 - Hameau de caractère, Botcoat