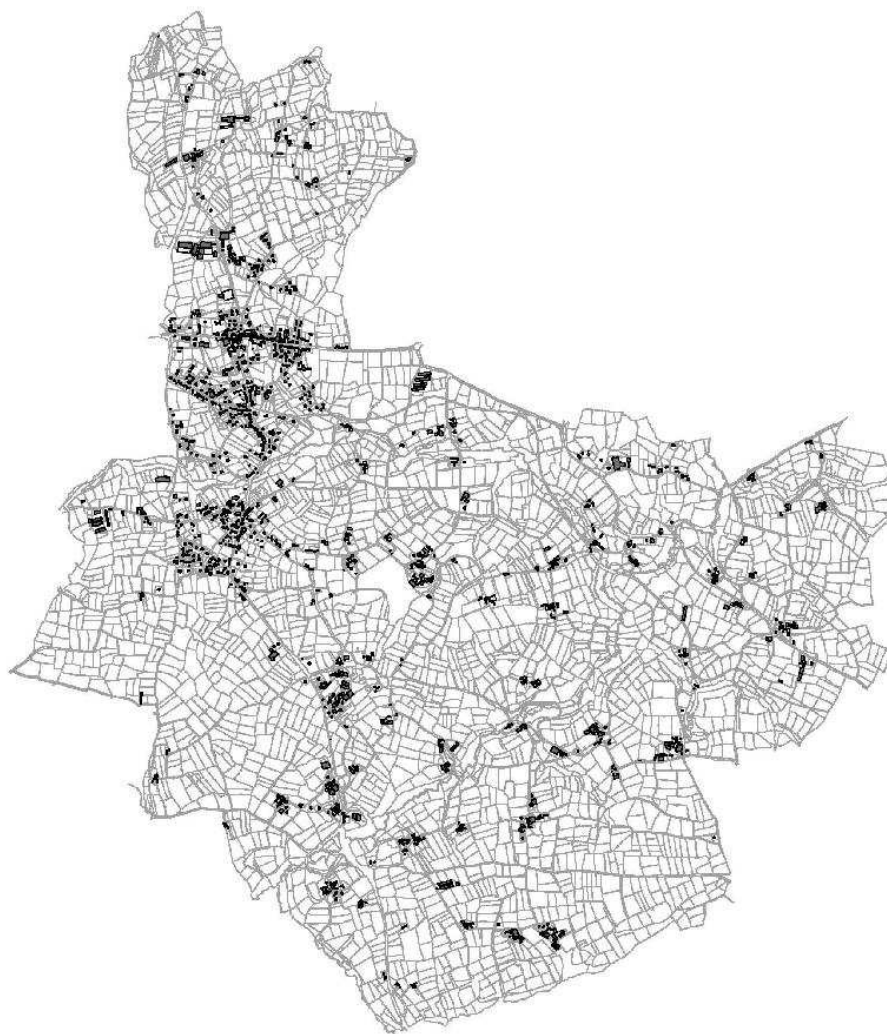


Commune de PLOUZEVEDE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4. partie écrite du règlement



Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 25 octobre 2005
Débat préalable du PADD organisé le : 03 juillet 2007
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 01 octobre 2007
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 30 juin 2008
PLU rendu exécutoire le : 09 septembre 2008



LEOPOLD Bernard - Architecte D.P.L.G et Urbaniste
15 place des Otages - 29600 MORLAIX

INTRODUCTION

• **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

• **TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones **U**

CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone **UE**

CHAPITRE 3 : Règlement applicable à la zone **Ui**

• **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones **AU**

CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone **1AUi**

• **TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone **A**

• **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones **N**

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

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

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée de 14 articles. Ces articles sont les suivants.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement.
- Article 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et plantations.
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R. 111-2 à R. 111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
 - * Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - * Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L. 130-1, L. 142-11, R. 130-1, R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme).
 - * Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L. 315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
 - * Les constructions sont soumises au permis de construire (Article L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - * Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme).
 - * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - * Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois est soumis à déclaration préalable.
 - * Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *" toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre, CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00)".*
- L'article 1 du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »*
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".*

- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - . décret 86-192 du 5 février 1986 : "*lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie*".
 - . article R 111 4 du Code de l'Urbanisme : "*le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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*".

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-15 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

1) Les zones urbaines

Auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et II du présent règlement, sont délimitées au plan conformément à la légende. Ce sont :

- | | |
|--|-----------|
| - les zones à vocation dominante habitat dites : | U |
| comportant les secteurs : | |
| - construction en ordre continu à Berven dites : | UA |
| - construction en ordre continu ou discontinu dites : | UB |
| - construction en ordre discontinu de faibles densités | UC |
| - construction en ordre continu ou discontinu au sein des hameaux | UD |
| - destinées aux équipements d'intérêt général, sportif, de loisirs, scolaires, culturels, culturels, d'accueil spécifique, dites : | UE |
| - destinées aux activités industrielles, artisanales et industrielles dite : | Ui |

2) Les zones à urbaniser

Auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement, sont délimitées au plan conformément à la légende. Ce sont :

- les zones destinées à l'urbanisation future dites : **AU**
- comportant les secteurs :
- correspondant au développement de la zone UB **AUb**
- correspondant au développement de la zone UC **AUc**
- correspondant au développement de la zone UE **AUe**
- correspondant au développement de la zone UI **AUi**

3) Les zones agricoles

Auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement, sont délimitées au plan conformément à la légende. Ce sont :

- les zones équipées ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles dites : **A**
- la zone liée à l'activité piscicole dite : **Ap**

4) Les zones naturelles et forestières

Auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V au présent règlement, sont délimitées au plan conformément à la légende. Ce sont :

- les zones naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysages,...) dites : **N**
- les zones naturelles destinées à des aménagements légers à dominante naturelle **NA**
- la zone naturelle destinée au fonctionnement de la station d'épuration **NE**
- les zones naturelles comportant des constructions dispersées à extraire de la zone agricole pour permettre l'évolution des constructions existantes **NH**
- les zones qui visent à la protection et la mise en valeur de sites archéologiques **NN**
- les zones humides à protéger **Nzh**

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

(Zones de type U)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone **U** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, disposant des équipements essentiels et recouvre l'agglomération, les villages ou hameaux à dominante non agricole définis comme étant susceptibles de se développer.

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

- le secteur **UA** correspond à la traversée de Berven, caractérisée par une urbanisation dense, où la majorité des constructions est édifiée en ordre continu le long des voies ou places publiques.
- le secteur **UB** correspond au tissu urbain ancien du centre bourg de PLOUZEVEDE ainsi que le développement urbain en bordure des voies structurantes.
- le secteur **UC** correspond aux secteurs de l'agglomération de PLOUZEVEDE, caractérisés par une urbanisation de densité moyenne, aérée, où les constructions s'organisent en ordre continu ou discontinu ; l'emprise au sol et les hauteurs des constructions sont hétérogènes.
- le secteur **UD** correspond aux hameaux ruraux (Kervistin Bian et Kernaouer) qui méritent d'être préservé au regard de la sensibilité paysagère et architecturale forte des sites.

Rappels réglementaires

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.

3. Dans les espaces boisés classés 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 défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. La création de bâtiments à usage agricole.
3. La création et l'extension de construction à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés au titre de l'article U2
6. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
7. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. L'implantation des constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôt.
3. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
4. Les exhaussements et affouillements du sol si ils sont liés à une autorisation.
5. L'implantation d'une seule habitation mobile par propriété foncière.

Article U3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération de l'Assemblée Départementale du 25 mai 1984.

Article U4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide d'un dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

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

3. Assainissement eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées. Les évacuations d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement quand il existe. A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

La constructibilité est assujettie à la capacité d'épuration de l'unité foncière. Le permis de construire ne pourra être délivré qu'au regard d'une attestation délivrée par une autorité qualifiée.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Dans le cadre d'une réhabilitation, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur de l'unité foncière sauf impossibilité technique.

Article U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A - routes départementales - Hors agglomération

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie
- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie. (RD 19 et RD 788)
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD 35 et RD 229)

B - Loi Barnier (Art L.111-1-4)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 788.

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 d'exploitation agricole ;
- aux réseaux publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Dans ce cas néanmoins, le projet ne devra pas conduire à une aggravation de la contrainte générée par la voirie.

C – routes départementales et autres voies - agglomération

Secteur UA

A - Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise (ou l'alignement futur) des voies ou places publiques ou privées. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

B - Règles particulières

La construction en retrait entre 0 et 3 mètres, peut être autorisée sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un mur de clôture de hauteur comprise entre 1,5 mètre et 1,80 mètres maximum :

- pour la modification d'importance limitée de constructions existantes,
- pour la construction d'immeubles groupés ou en lotissement,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour des raisons topographiques, de configuration de la parcelle ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation existante,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Secteur UB

A - Règle générale

Les constructions doivent être implantées entre 0 et 7 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

B - Règles particulières

Une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :

- pour la modification d'importance limitée de constructions existantes,
- pour la construction d'immeubles groupés ou en lotissement,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour des raisons topographiques, de configuration de la parcelle ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électrique ou téléphonique, eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle, ou de mauvaise qualité des sols, ou de la présence de réseaux souterrains liés à des servitudes de droit privé ou public.
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour permettre une préservation de la végétation, ou des talus existants,

Secteur UC**A - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

L'implantation des garages et annexes à l'alignement de voie ou place, publique ou privée, est autorisée.

En aucun cas, les constructions ne pourront être édifiées dans les marges de recul éventuellement indiquées aux documents graphiques.

B - Règles particulières

Une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :

- pour la modification d'importance limitée de constructions existantes,
- pour la construction d'immeubles groupés ou en lotissement,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour des raisons topographiques, de configuration de la parcelle ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électrique ou téléphonique, eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle, ou de mauvaise qualité des sols, ou de la présence de réseaux souterrains liés à des servitudes de droit privé ou public.
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour permettre une préservation de la végétation, ou des talus existants,

Secteur UD

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 20 mètres maximum par rapport à l'alignement existant des voies, places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESSecteur UA**A - Règles générales**

Les constructions doivent joindre une limite séparative obligatoirement.

B - Règles particulières

La construction en retrait par rapport aux limites séparatives peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'un mur de clôture de hauteur comprise entre 1.5 mètre et 2 mètres maximum. L'aspect du mur de clôture devra être en harmonie avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisins immédiates.

Secteur UB, UC et UD**A - Règles générales**

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

B - Règles particulières

Une implantation particulière pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, notamment :

- pour la modification, d'importance limitée, de construction existante,

- pour la construction d'immeubles groupés,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour des raisons topographiques, de configuration de parcelle ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour la préservation de talus ou de la végétation,
- pour des raisons paysagères notamment.

Article U8 - MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur la parcelle est fixée comme suit :

Secteur urbain	Emprise au sol des constructions
UA	Néant
UB	60%
UC	40%
UD	50%

Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A - Règles générales

1. Hauteur par rapport à la largeur des voies : Néant.
2. Hauteur maximale absolue :

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

Secteur	Acrotère	Faîtage
UA	-----	12,00 m
UB	6,00 m	10,00 m
UC	6,00 m	9,00 m
UD	-----	8,00 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

B - Règles particulières

1. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...

Article U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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

Secteur UA :

1. Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature, le projet fera référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles de la zone.
2. Les toitures pour les constructions de type habitat devront respecter la typologie locale : pente de toiture supérieure à 40°. Les autres types de toiture (terrasse,...) sont seulement autorisés pour les annexes et dépendances ainsi que pour les éléments d'accompagnement (auvent...).
3. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
4. Clôtures :

en limite des voies ou places, publiques ou privées : la hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1,80 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- 1,80 mètre lorsqu'elles sont réalisées en palissades bois.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. Les annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Secteurs UB et UC :

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1,20 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ;
- 1,60 mètre lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie ;
- 1,60 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

5. Les annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Secteur UD :

1. Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les règles suivantes :

** Volumes*

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principal et secondaire devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximum de 8 mètres.

** Toitures*

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°.

Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les souches de cheminée seront maçonnées.

** Ouvertures*

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les volets roulants devront être intégrés à la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

** Façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'objectif est d'harmoniser la tonalité des nouvelles constructions avec celles des constructions traditionnelles existantes et d'éviter un impact visuel violent.

2. Clôtures :

A - Matériaux et aspect :

a) Les clôtures devront être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels plantés,
- des muretins de pierres sèches,
- des écrans végétaux constitués d'essences locales,
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation. Les plantations de conifères seront impérativement proscrites.

b) Feront l'objet le plus souvent d'interdiction :

- les éléments décoratifs en béton moulé ;
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- les éléments en béton préfabriqué ;
- les grilles ou grillages sans végétation ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, ...)

B - Hauteur :

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres,
- 1,60 mètre pour les haies vives constituées d'essences locales,
- 1,20 mètre pour un grillage doublé d'une haie.

3. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

4. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

5. Les toitures terrasses seront proscrites. Les nouvelles constructions devront respecter les caractéristiques principales de la volumétrie de l'architecture traditionnelle bretonne. Toute architecture d'expression régionale autre que celle de l'architecture bretonne est interdite.

Article U12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies.

En particulier, pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

1. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.
2. Pour les constructions nouvelles (ou extensions de constructions) à usage d'habitation collective : il sera exigé par logement :
 - 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface hors œuvre nette de construction
 - 1 place 1/2 de 60 m² à 120 m²
 - 2 places au-dessus de 120 m².
3. Pour les commerces nouveaux, pour leur extension ou pour la création de surfaces de vente supplémentaire de moins de 1000 m², le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher hors œuvre à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont :
 - moins de 150 m² : aucune place n'est exigée
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m² : 1 place pour 30 m²
 - pour les surfaces comprises entre 500 et 1000 m² supplémentaires : 1 place par 15 m².

Pour les commerces de superficie supérieures à 1000 m² à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles des spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil.
4. Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) pour leur extension ou la création de surfaces supplémentaires de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre brute. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
5. Pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage industriel ou artisanal, soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
6. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
7. Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant, avec une franchise de 100 m².
Pour les hôtels - restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.
8. Pour les bars et night-clubs : respectivement 1 place de stationnement pour 10 m² et 5 m² de surface de plancher.

Article U13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. Ainsi, les surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100 m² terrain.

2. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés

Article U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

A - Secteur UA

Il n'est pas fixé de C.O.S.

B - Secteur UB	Il n'est pas fixé de C.O.S.
C - Secteur UC	Il n'est pas fixé de C.O.S.
C - Secteur UD	Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone urbaine destinée à la création, l'extension, la densification de constructions d'équipements et d'aménagements liés aux activités d'intérêt général, notamment d'ordre administratif, éducatif, sportif, hospitalier, sanitaire, culturel et cultuel.

Ces constructions, par leur nature et leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent en effet des caractéristiques spécifiques le plus souvent incompatibles avec le tissu urbain où ils sont situés.

Rappels réglementaires

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à 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, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Article UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.
3. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UE2.

Article UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les bâtiments et équipements publics, ou utilisés par des services publics.
2. Les constructions affectées à des activités d'intérêt général, notamment d'ordre administratif, éducatif, sportif, culturel, cultuel, hospitalier et sanitaire.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments.
4. L'implantation d'une seule habitation mobile par propriété foncière.

Article UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagés et notamment commode à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche...).

3. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération de l'Assemblée Départementale du 25 mai 1984.

Article UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées ».

3. Assainissement des eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées. Les évacuations d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement quand il existe. A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis peut être refusé.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Article UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

2. En dehors des limites d'agglomération, le département du Finistère impose des marges de recul en bordure des routes départementales :

- pour les RD 19 et 788 classées en catégories 2, la marge de recul est de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la route et 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise,
- pour les RD 35 et 229 classées en catégorie 3, la marge de recul est de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route et 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine départemental.

A - Règle générale

Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise ou alignements futurs des voies ou places publiques ou privées.

B - Règles particulières

L'implantation des constructions, entre 0 et 5 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle,
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Article UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur la parcelle est fixée à 70% de la propriété bâtie.

Article UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A - Règles générales

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

Secteur	Acrotère	Faîtage
UE	12,00 m	14,00 m

B - Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, cage d'ascenseur...

Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs.

Article UE12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies.

En particulier, pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

1. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.
2. Pour les constructions nouvelles (ou extensions de constructions) à usage d'habitation collective : il sera exigé par logement :
 - 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface hors œuvre nette de construction
 - 1 place 1/2 de 60 m² à 120 m²
 - 2 places au-dessus de 120 m².
3. Pour les commerces nouveaux, pour leur extension ou pour la création de surfaces de vente supplémentaire de moins de 1000 m², le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher hors œuvre à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont :
 - moins de 150 m² : aucune place n'est exigée

- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m² : 1 place pour 30 m²
- pour les surfaces comprises entre 500 et 1000 m² supplémentaires : 1 place par 15 m².

Pour les commerces de superficie supérieures à 1000 m² à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles des spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil.

4. Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) pour leur extension ou la création de surfaces supplémentaires de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre brute. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

5. Pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage industriel ou artisanal, soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

6. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.

7. Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant, avec une franchise de 100 m².
Pour les hôtels - restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

8. Pour les bars et night-clubs : respectivement 1 place de stationnement pour 10 m² et 5 m² de surface de plancher.

Article UE13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. Ainsi, les surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100 m² terrain.

2. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés

Article UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE Ui

La zone **Ui** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère industriel, artisanal et commercial ainsi que les activités compatibles avec celles-ci et dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Rappels réglementaires

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
3. Dans les espaces boisés classés 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 défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Article Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article Ui2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article Ui2.
2. Les dépôts de ferraille et de carcasses de véhicules.
3. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
4. Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée sur les propriétés non bâties.
5. Les exhaussements et affouillements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire accordé.
6. Les constructions légères réalisées avec des moyens de fortunes.
7. L'implantation de maison mobile.

Article Ui2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A - Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet ou que le cahier des charges le prévoit :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les installations classées.
4. Les modifications, extension ou reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone, dès lors que le bâtiment sinistré avait été dûment autorisé.
6. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
7. Les modifications et extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone à raison d'une extension maximale de S.H.O.N. maximale de 30 % de la surface existante.
8. L'implantation d'une seule habitation mobile par propriété foncière.

Article Ui3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers

nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne gauche...).

Article Ui4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...), soit dans le collecteur conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

3. Assainissement eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées. Les évacuations d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement quand il existe. A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis peut être refusé.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et de déchets en attente de collecte.

Article Ui5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article Ui6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Article Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Règles générales

Les constructions de toute ne devront pas être implantées à moins de 5 mètres des limites séparatives des lots.

Toutefois, deux propriétaires voisins peuvent convenir de construire des bâtiments à mur mitoyen sous réserve de la construction d'un mur anti-feu.

B - Règles particulières

1. Une implantation particulière pourra être admise :

- pour la modification ou l'extension d'importance limitée de constructions existantes,
- pour la préservation de la végétation ou de talus existants,
- pour la construction d'immeubles groupés ou en lotissements,
- pour des raisons topographiques, de configuration de parcelle ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour des raisons techniques d'existence de réseaux souterrains liés à des servitudes de droit public ou privé, ou d'accès de véhicules à la parcelle, ou de mauvaise qualité des sols.

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

Article Ui8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Ui9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de la partie constructible de l'unité foncière.

Article Ui10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A - Règle générale

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

Secteur	faîtage	Egout du toit
Ui	10,00m	8,00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

B - Règles particulières

Des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées pour :

- des projets d'ensemble ou un ordonnancement architectural particulier,
- pour des raisons techniques dues au fonctionnement de l'activité considérée,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

Article Ui11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations devront présenter une architecture soignée, simple et une bonne intégration dans le paysage

En conséquence :

1. Volumes :

Les volumes des constructions seront traités avec tous les soins nécessaires à la création d'un paysage industriel de qualité.

2. Matériaux :

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).

Les bétons utilisés en façades extérieures pourront rester bruts de décoffrage si celui-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

3. Façades :

Les façades devront être orientées sensiblement parallèlement aux voies suivantes et par ordre décroissant de priorité :

- aux voies de desserte intérieures des zones et lotissements artisanaux,
- aux autres voies départementales extérieures aux zones et lotissements artisanaux.

4. Couleurs :

L'emploi de matériaux brillants est interdit (notamment la tôle ondulée non peinte).

Les tôles laquées et les matériaux synthétiques pourront être utilisés dans les gammes de tons pastels ou foncés, de même que les peintures extérieures sur les murs en maçonnerie seront choisies dans les mêmes tons.

Les échantillons des coloris choisis devront être fournis à la demande de permis de construire.

5. Toitures :

En couverture, les coloris devront être en harmonie avec l'existant.

6. Publicité :

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur la parcelle. En aucun cas, les panneaux de publicité ne devront être une gêne pour la circulation.

7. Clôtures :

Les limites séparatives ainsi que les limites de voirie seront constituées de grillages d'une hauteur maximale de 1 mètre. A l'intérieur du lot, cette limite sera doublée d'une haie végétale de 1,50 mètres de hauteur maximale (Escalonia et Barberis, Troene et Eléagnus).

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article Ui12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2. Les règles minimales applicables aux surfaces de stationnement à réserver seront les suivantes :

- pour les dépôts et ateliers : 20% de la surface de plancher hors œuvre,
- pour les bureaux : 60% de la surface de plancher hors œuvre.

Article Ui13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

3. Les surfaces libres de toute construction, installation ou chaussée, ainsi que les aires de stationnement seront partiellement couvertes de végétation, plantées à concurrence minimale de 1/10^e de la surface parcellaire et convenablement entretenues.

Il sera préconisé l'implantation d'essences feuillus de haut jet (Erable, Hêtre : Hauteur de 7-8 mètres)

Article Ui14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

(Zones de type AU)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

- soit d'une modification du PLU
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et les orientations d'aménagement.

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

- Les zones 1AU : les constructions à implanter sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à proximité immédiate ont une capacité suffisante. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et suivant un plan d'aménagement d'ensemble.
- Les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur 1AUb correspond au développement du secteur UB.
- Le secteur 1AUc correspond au développement du secteur UC.
- Le secteur 1AUe correspond au développement de la zone UE.

C - Composition de la zone 2AU :

La zone 2AU se compose du **secteur 2AUc** qui correspond au développement du secteur UC. Il caractérise le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat en périphérie de l'agglomération de PLOUZEVEDE.

Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. En secteur 1 AUb : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UB.
2. En secteur 1 AUc : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UC.
3. En secteur 1 AUe : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UE.

B - Est interdit en zone 2AU :

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AU2-B, tout autre aménagement ou construction.

Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Dispositions générales :

Les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

B - Admissions en zone AU :

Seront admis en zone AU sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile ;
- qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.110 et L.121-10 du Code de l'Urbanisme) ;
- qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer, ... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie du site).

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif,
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes,
3. Les restaurations et les extensions des constructions existantes.

C - Admissions dans les secteurs 1AU :

1. Dans les secteurs 1AUb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UB.
2. Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.
3. Dans les secteurs 1AUe, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UE.

Article AU3 CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Il sera recherché un aménagement conforme à la définition du secteur telle qu'affiché dans les orientations d'aménagement et les documents graphiques. Néanmoins, des adaptations pourront être réalisées lors de la conception du projet définitif.

Secteur 1AUb de la Gare

La desserte du site sera assurée par la création d'une voirie qui s'établira à partir de l'avenue de la Gare. La voie desservant actuellement la résidence de la Gare servira également d'accroche à une urbanisation future.

Ces deux voiries se termineront par une aire de retournement.

En tout état de cause, aucun accès privatif ne sera autorisé à partir de l'ancienne route départementale n°229 et ce dans l'optique ne pas générer de nuisances en matière de sécurité routière.

Afin de respecter un tissu urbain aux densités moyennes, le programme à vocation principale d'habitat devra respecter un minimum de 6 lots.

Secteur 1AUb du Gouelper

Les futures constructions seront desservies directement à partir de la rue du Calvaire.

Dans une perspective de renforcement de l'image urbaine du site, le parti d'aménagement définit un nombre minimum de 3 lots.

Secteur 1AUb de la route de PLOUVORN

Les futures constructions à usage d'habitat se connecteront directement à partir de la rue de Bel Air dans une logique d'affirmation de cette entrée de ville. En outre, afin de désenclaver les parcelles localisées en arrière du site, un accès se positionnera face à la voie de desserte de la résidence de Bel Air.

L'aménagement futur du site devra respecter une densité moyenne des constructions avec un minimum de 8 lots.

Secteur 1AUc de la route de CLEDER

En tant qu'entrée de ville de l'agglomération de PLOUZEVEDE, une attention particulière sera accordée au traitement des espaces publics et des accès. La distribution des lots au sein du site devra respecter les prescriptions suivantes : la partie Ouest du site devra être desservie à partir de l'allée de Mescanton tandis que la portion Est du site bénéficiera d'une voirie traversante entre les routes de CLEDER et TREFLAOUENAN.

Un minimum de 8 lots devra être défini par l'aménageur.

La sensibilité paysagère de cette entrée de ville implique également la création d'aménagements paysagers de qualité en bordure de la route de CLEDER. La mise en œuvre de talus plantés d'essences locales (noisetiers, houx, prunelliers, ...) favorisera la bonne intégration des futures constructions. Un espace paysager s'établira à l'extrémité Sud du site au niveau de la pointe.

Secteur 1AUc de Mescanton Est

La desserte des futures constructions s'effectuera directement à partir de l'allée de Mescanton. Le programme à vocation principale d'habitat devra comporter un minimum de 7 lots.

En outre, afin d'assurer le désenclavement futur de la parcelle n°2729, un tracé indicatif de voirie a été identifié en partie centrale du site.

Secteur 1AUc de Berven

L'aménagement futur du site de Berven devra comporter une voirie principale reliant l'avenue Louis le Lez à l'Est au chemin du Lan à l'Ouest.

Afin d'assurer une certaine densité urbaine, le projet d'aménagement devra compter un minimum de 6 lots.

Secteur 1AUc du Roz

Etant donné la superficie du site (8 hectares), sa configuration au sein du tissu urbain existant de l'agglomération et des spécificités foncières, le site du Roz fait l'objet d'un découpage cohérent en deux secteurs au fonctionnement autonome et indépendant.

Ainsi, la portion Ouest du site se connectera à l'ancienne route départementale n°229 par la réalisation d'une « voirie en circuit fermé » desservant l'ensemble des lots. Un cheminement piéton positionné en partie centrale, favorisera néanmoins les liaisons douces entre ces deux entités urbaines. L'unité urbaine du site sera également favorisée par la création d'un espace public commun qui prendra place à la jonction de ces deux secteurs.

Le talus planté au Nord du site devra être conservé et renforcé. En dernier lieu, afin de respecter un tissu urbain aux densités moyennes, un nombre de 15 lots a été fixé dans le cadre de l'aménagement futur du site.

Dans la perspective du désenclavement futur du site du Roz, le parti d'aménagement privilégie une conception de voiries traversantes facilitant les connections avec le reste de l'agglomération de PLOUZEVEDE.

Ainsi, la desserte du site sera assurée par trois accès principaux qui se répartissent de façon équilibrée au sein de cette entité.

En effet, un accès s'établira en partie Sud du site au niveau de la rue du Roz favorisant son intégration au noyau urbain de PLOUZEVEDE. Un second accès se positionnera en partie Nord du site au débouché de l'avenue de la Gare. En dernier lieu, la voirie desservant la résidence du Roz sera prolongée afin de raccorder la portion Ouest du site.

Une hiérarchisation de la voirie devra clairement apparaître lors de l'aménagement futur du site (voies de liaisons et voies de dessertes).

Afin de compléter cette trame viaire, un maillage piétonnier s'appuyant sur les anciens chemins agricoles, facilitera les liaisons douces au sein du futur morceau de ville mais aussi en relation avec le tissu urbain environnant (quartier de Cornic An Hent et avenue de la Gare).

La qualité paysagère du site devra être garantie par la préservation des éléments paysagers (les talus plantés) ainsi que par la valorisation de l'ancienne carrière. Cette dernière servira de support à un vaste espace public (aire de jeux, pelouses, bosquet, ...) à l'échelle du quartier.

Le projet d'aménagement devra respecter un minimum de 50 lots.

Secteur 1AUc du Gouelper

L'aménagement futur du site du Gouelper repose sur la réalisation d'un accès principal à partir de la rue du Calvaire.

La distribution des lots se réalisera à partir d'une voirie interne à réaliser par l'aménageur. Cette voirie s'achèvera par une aire de retournement prolongée par un cheminement piéton en direction de l'école.

La conservation du talus planté en partie centrale permettra de promouvoir des aménagements paysagers de qualité.

La topographie et l'orientation peu favorable du site nécessitent la mise en œuvre de densités urbaines lâches et aérées.

Il ressort que le programme devra néanmoins respecter un minimum de 12 lots à vocation d'habitat.

Secteur 1AUc de Bel Air

Dans le cadre du désenclavement du site de Bel Air, le parti d'aménagement repose sur le prolongement de la voirie desservant la résidence de Bel Air. Cette voirie de desserte bénéficie d'une emprise suffisante afin de desservir les futures constructions à usage d'habitation.

Une sortie sur la route de Plouvorn se positionnera à l'extrémité Est du site afin de ne pas accentuer les nuisances en matière de sécurité routière.

Afin de respecter un tissu urbain aux densités moyennes, le projet d'aménagement devra contenir un minimum de 9 lots.

Secteur 1AUc de la route de LANDIVISIAU

S'étendant sur une superficie de 6,20 hectares, le site de la route de LANDIVISIAU représente un enjeu fort dans le développement urbain de l'agglomération de PLOUZEVEDE.

La volonté affichée des responsables communaux consiste en l'intégration du site dans le fonctionnement globale de l'agglomération par la mise en œuvre d'un réseau viaire, d'un maillage piétonnier, mais également d'une analyse fine des densités urbaines à promouvoir.

Ces intentions d'aménagement ont été traduites dans le présent règlement :

Deux accès principaux permettront la desserte future du site, l'un se positionnant au Sud à partir de la route de LANDIVISIAU, le second s'établissant au Nord à partir de la route de PLOUVORN.

Des dispositifs de sécurité devront être réalisés à l'entrée Sud de l'agglomération de PLOUZEVEDE afin d'assurer une bonne distribution du futur morceau de ville et de mieux identifier cette entrée du territoire urbain.

Le parti d'aménagement est marqué par un fonctionnement indépendant des entités Sud et Nord en matière de liaisons automobiles. Néanmoins, la collectivité a souhaité se réserver la possibilité de connecter ces deux entités, par le biais d'un espace public central.

Ainsi, une voirie primaire d'orientation Nord-Sud favorisera une structuration du site et à partir de laquelle plusieurs voiries secondaires se connecteront.

La configuration du site et notamment l'absence « d'ouvertures directes » sur le centre bourg de PLOUZEVEDE, implique la création de deux système d'impasses. Deux cheminements piétons se déploieront néanmoins en partie Ouest afin d'assurer une continuité piétonne avec les équipements et services du centre bourg.

La préservation des éléments paysagers constitue une constante dans les aménagements urbains initiés par la collectivité. Ainsi, la valorisation du chemin de Kervingan en frange Sud et le renforcement des talus encadrant le site symbolisent autant d'actions fortes dans la promotion d'un cadre de vie urbain de qualité. Enfin, le projet d'aménagement devra comporter un minimum de 50 lots à vocation d'habitat.

Secteur 1AUc de Cleusvern

Implanté en bordure de la voie de Cleusvern, le site 1AUc devra comporter dans le projet d'aménagement un minimum de 3 lots. Les accès aux futures constructions s'effectueront directement à partir de cette voie.

Secteur 1AUe de la Mairie

S'étendant sur une superficie de 1,23 hectare en arrière du pôle équipement formé de la mairie et de la salle Mil Ham, le site destiné aux équipements publics bénéficiera de deux voies d'accès : le premier accès se positionnera dans le prolongement de la salle Mil Ham (portion Est du site) tandis que le second s'établira au niveau de la rue de la Mairie (parcelle n°1528). Cet accès présente un gabarit suffisant (11 mètres) pour assurer une desserte convenable du site.

Afin de favoriser une liaison douce avec le secteur urbain du Roz, un cheminement piéton prendra place en partie Nord du site de la mairie.

Articles AU3 à AU14**A - Zones 1AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UB seront applicables aux secteurs..... 1AUb
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC seront applicables aux secteurs..... 1AUc
3. Les dispositions prévues pour le secteur UE seront applicables aux secteurs..... 1AUe

B - Zones 2AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC seront applicables aux secteurs..... 2AUc

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU_i

CARACTERE DE LA ZONE 1AU_i

La zone **1AU_i** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère industriel, artisanal et commercial ainsi que les activités compatibles avec celles-ci et dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique. Il s'agit du site d'activité d'Alleur Vean en bordure de la route départementale n°788.

Rappels réglementaires

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
3. Dans les espaces boisés classés 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 défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Article 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article Ui2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article 1AU2.
2. Les dépôts de ferraille et de carcasses de véhicules.
3. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
4. Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée sur les propriétés non bâties.
5. Les exhaussements et affouillements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire accordé.
6. Les constructions légères réalisées avec des moyens de fortunes.
7. L'implantation de maison mobile.

Article 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A - Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet ou que le cahier des charges le prévoit :

1. Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et de services, d'activités annexes publiques ou privées qui y sont liées.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.

Article 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne gauche...).
3. Dans le cadre de la desserte de la zone d'activité d'Alleu Veau en bordure de la RD n°788, l'accès direct à la zone s'effectuera par une voie nouvelle voirie.
4. L'accès et la sortie des lots devront se faire sur le réseau de voirie intérieur à la zone.

Article 1AUi4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...), soit dans le collecteur conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

3. Assainissement eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées. Les évacuations d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement quand il existe. A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis peut être refusé.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et de déchets en attente de collecte.

Article 1AUi5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article 1AUi6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En bordure de la route départementale 788, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

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

Article 1AUi7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions de toute ne devront pas être implantées à moins de 5 mètres des limites séparatives des lots.

Toutefois, deux propriétaires voisins peuvent convenir de construire des bâtiments à mur mitoyen sous réserve de la construction d'un mur anti-feu.

Article 1AUi8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 1AUi9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface Hors Œuvre Nette (SHON) sera limitée à 13 200 m² sur l'étendue de la zone.

Article 1AUi10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage, à l'exception des ouvrages techniques indispensables, et 5 mètres à l'égout du toit.

Article 1AUi11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations devront présenter une architecture soignée, simple et une bonne intégration dans le paysage.

En conséquence :

1. Volumes :

Les volumes des constructions seront traités avec tous les soins nécessaires à la création d'un paysage industriel de qualité.

2. Matériaux :

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).

Les bétons utilisés en façades extérieures pourront rester bruts de décoffrage si celui-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

3. Façades :

Les façades devront être orientées sensiblement parallèlement aux voies suivantes et par ordre décroissant de priorité :

- aux voies de desserte intérieures des zones et lotissements artisanaux,
- aux autres voies départementales extérieures aux zones et lotissements artisanaux.

4. Couleurs :

L'emploi de matériaux brillants est interdit (notamment la tôle ondulée non peinte).

Les tôles laquées et les matériaux synthétiques pourront être utilisés dans les gammes de tons pastels ou foncés, de même que les peintures extérieures sur les murs en maçonnerie seront choisies dans les mêmes tons.

Les échantillons des coloris choisis devront être fournis à la demande de permis de construire.

5. Toitures :

En couverture, les coloris devront être en harmonie avec l'existant.

6. Publicité :

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur la parcelle. En aucun cas, les panneaux de publicité ne devront être une gêne pour la circulation.

7. Clôtures :

Les limites séparatives ainsi que les limites de voirie seront constituées de grillages d'une hauteur maximale de 1 mètre. A l'intérieur du lot, cette limite sera doublée d'une haie végétale de 1,50 mètres de hauteur maximale (Escalonia et Barberis, Troene et Eléagnus).

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article 1AUi12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2. Les règles minimales applicables aux surfaces de stationnement à réserver seront les suivantes :

- pour les dépôts et ateliers : 20% de la surface de plancher hors œuvre,
- pour les bureaux : 60% de la surface de plancher hors œuvre.

Article 1AUi13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

3. Les surfaces libres de toute construction, installation ou chaussée, ainsi que les aires de stationnement seront partiellement couvertes de végétation, plantées à concurrence minimale de 1/10^e de la surface parcellaire et convenablement entretenues.

Il sera préconisé l'implantation d'essences feuillus de haut jet (Erable, Hêtre : Hauteur de 7-8 mètres)

Article 1AUi14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Les zones agricoles sont dites «zones **A**». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

En dehors de cette zone **A**, une autre zone est repérée :

- le secteur **Ap**, correspondant aux constructions et installations liées à la pisciculture de Pont Kérinec.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits en zone A :

1. Les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole.
2. Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
3. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.
4. Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux liés à l'édification des constructions ou installations admises dans la zone.
5. Toute occupation non compatible avec la vocation du secteur.
6. La rénovation de bâtiments en ruine.
7. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.

B - Sont interdites en zone Ap :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 - B.

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis en zone A :

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangar, garage, abris exclusivement réservés aux logements des animaux, ...).
2. Certaines installations (camping à la ferme, aires naturelles de camping...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation.
3. La construction à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées en continuité du siège d'exploitation concerné. Par dérogation à cette règle, en cas d'impossibilité technique d'implanter le logement en continuité du siège, il pourra être autorisé en continuité d'une partie actuellement urbanisée située à proximité.
4. La construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction liés à l'activité agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction.
5. Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'édification des constructions admises dans la zone.
6. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
7. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur électrique, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...).
8. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que

les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.

9. Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants et extensions limitées de bâtiments agricoles, non en ruine, repérés aux documents graphiques par le signe (*), dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole :

- hameau de Mestiniou : parcelle n°92,
- hameau de Kerguiniou : parcelle n°1043,
- hameau de Kerbigodou Bras : parcelles n°329 et 327.

B - Sont admis en secteur Ap :

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités piscicoles (locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité de l'élevage, hangars, cuves ...).

2. La construction à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'activité piscicole.

Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, telle que définie par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

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

2. Eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide d'un dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

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

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. 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 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 et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

A - Hors agglomération – routes départementales

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie
- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie. RD 19 et RD 788
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD 35 et RD 229)

B - Loi Barnier (Art L.111-1-4)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 788.

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 d'exploitation agricole ;
- aux réseaux publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Dans ce cas néanmoins, le projet ne devra pas conduire à une aggravation de la contrainte générée par la voirie.

C - Règle générale

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction sans réduire la marge d'isolement,
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

	Toiture traditionnelle (- 2 pentes) Faîtage	Autres toitures et toitures terrasses
A et Ap	8,50 m	6 m
Dépendances	5,50 m	3,50 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement et sous réserve d'une justification technique, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de toute justification technique, la hauteur devra être réduite au minimum.

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

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

2. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

3. Volumétrie :

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les règles suivantes :

- simplicité des volumes. Plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements,
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux,
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente roche de 45°,
- faible débord de toiture.

4. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

5. Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 mètre du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie,
- lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau (bois, haie, ...). Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel. Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

Article A12 - REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

Article A13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. Ainsi, les surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100 m² terrain.
2. Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

CARACTERE DES ZONES N

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

En dehors de cette zone **N**, d'autres zones naturelles sont repérées :

- La zone **NA**, correspond aux parties du territoire urbain à dominante naturelle où sont autorisés des aménagements légers de loisirs dans le respect du caractère naturel du site.
- La zone **NE**, qui permet l'accueil des équipements et installations liées au traitement des eaux usées.
- La zone **NH**, correspondant aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural.
- La zone **NN**, qui préserve les sites archéologiques de type 2 recensés sur le territoire communal.
- La zone **Nzh**, qui recense les zones humides.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites en zones N, NA, NH, NN notamment :

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
3. Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux autorisés à l'article N2- A.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.

B - Sont interdits en zone NA les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2B

C - Sont interdits en zone NE les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2C.

D - Sont interdits en zone NH les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-D.

E - Sont interdits en zone NN les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-E.

F - Sont interdites en zone Nzh

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-F et notamment :

- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers,
- la création de plans d'eau artificiels,
- le drainage et le remblaiement,
- l'imperméabilisation des sols.

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis en zone N, NA, NE, NH, NN :

1. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services sous réserve d'une intégration satisfaisante.
2. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
4. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité sous réserve que l'activité de recherche ne compromette pas la vocation de la zone.
5. Les nouvelles installations et réhabilitation des dispositifs d'assainissement de manière à assurer une mise en conformité avec les réglementations en vigueur pour les constructions existantes et leurs éventuelles extensions.

B - Sont admis en zone NA, les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les aménagements et équipements légers de loisirs, notamment les terrains de jeux et de sport, les sanitaires, les bâtiments légers d'accueil du public... dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.

C - Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone NE :

Les constructions et équipements nécessaires aux traitements des eaux usées de la station de Kermojean.

D - Sont admis en zone NH sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :**Habitations existantes**

1. La restauration et l'aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination, des habitations existantes.
2. L'extension de 30% de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) des habitations existantes sans création de logement supplémentaire en une seule fois. Cette disposition sera applicable à la date de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
3. Les annexes et dépendances nécessaires aux habitations existantes, de superficie de 30 m² au sol sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes.
4. Les piscines couvertes et non couvertes.

Existant bâti de caractère

1. Le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architecturale et patrimoniale, dès lors qu'il n'existe plus de bâtiments agricoles en activité à proximité.
2. La restauration et l'aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination, des constructions existantes.
3. L'extension de 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) des constructions existantes sans création de logement supplémentaire en une seule fois. Cette disposition sera applicable à la date de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
4. Les piscines couvertes et non couvertes.

Existant lié à une activité industrielle, artisanale ou commerciale

1. La restauration et l'aménagement des constructions à caractère artisanale ou commercial, et l'extension limitée sans création de logement supplémentaire.
2. Les aires de stationnement nécessaire à l'activité sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

E - Sont admis en zone NN :

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas : site de Kerjean, Maner Ar C'hatal et Poul Ar Sal.
2. Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'activité de la recherche archéologique.

F – Sont admis en secteur NZh :

Les mesures de conservation ou de protection des espaces ou milieux humides.

Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, telle que définie par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipement d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

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

2. Eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées ».

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. 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 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 et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

A - Hors agglomération – routes départementales

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie
- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie. (RD 19 et RD 788)
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD 35 et RD 229)

B - Loi Barnier (Art L.111-1-4)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 788.

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 d'exploitation agricole ;
- aux réseaux publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Dans ce cas néanmoins, le projet ne devra pas conduire à une aggravation de la contrainte générée par la voirie.

C - Règle générale

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction sans réduire la marge d'isolement,
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions, la hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

	Toiture traditionnelle (- 2 pentes) Faitage	Autres toitures et toitures terrasses
Extension	8,00 m	5,50 m
Dépendances	5,50 m	3,50 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Article N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

1. Constructions annexes

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

Les bâtiments annexes devront s'harmoniser avec les bâtiments principaux tant par leur volumétrie que par les matériaux.

2. Les extensions faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les règles suivantes :

* *Volumes*

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principal et secondaire devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximum de 8 mètres.

* *Toitures*

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°.

Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les souches de cheminée seront maçonnées.

** Ouvertures*

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les volets roulants devront être intégrés à la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

3. Les clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques.

** En limite de voies ou place, publiques ou privées :*

Zone	Matériaux et hauteurs admis
N	<ul style="list-style-type: none"> - Les murs maçonnés en pierre n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur. - Les murs en pierre sèche n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur. - Les haies composées d'essences locales n'excèdent pas 1,80 mètre de hauteur. - Talutages plantés avec des espèces buissonnantes et diversifiées d'essences locales. - Les murets bas surmontés d'une grille métallique.

Les palissades de panneaux de bois sont interdites en limite des voies ou places, publiques ou privées.

** En limite séparative :*

En limite séparative, les clôtures autorisées sont les suivantes :

- les haies vives bocagères d'essences locales,
- les grillages ou palissades en bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les murs en parpaing enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Article N12 - REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

Article N13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. Ainsi, les surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100 m² terrain.

2. Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

