

Commune de **TREGASTEL**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



4.1 ► LE REGLEMENT

ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME	
<p><i>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n°..... en date du arrétant le projet de P.L.U. de la commune de TREGASTEL.</i></p> <p><i>Le Maire,</i></p>	



PRIGENT & Associés
URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER
106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17
rennes@prigent-associes.fr

Sommaire

Zone urbaine centrale UA.....	3
Zone urbaine UB	11
Zone urbaine UC	19
Zone urbaine UE.....	27
Zone urbaine UY	32
Zone à urbaniser AU	39
Zone agricole A	47
Zone naturelle N	55
ANNEXE 1 – GROUPES D’ACTIVITES 47.1 A 47.7	64

Zone urbaine centrale UA

Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centres urbains de forte densité où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les carrières.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Le stockage de bateaux de plus de dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs photovoltaïques.

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

- Pour les secteurs de diversité commerciale : Sont interdits les changements de destination non liés à l'hébergement hôtelier et à la restauration et à l'activité touristique en général.
- Pour les linéaires de diversité commerciale : Le changement de destination des commerces de détail en habitation est interdit en rez-de-chaussée.
- Des chaos¹ granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

Des éléments du petit patrimoine et des constructions sont identifiées au plan de zonage, leur démolition est interdite.

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.

¹ Chaos granitique : il s'agit d'un entassement de blocs ou d'un bloc, d'une emprise en sol de plus de 2.00m² et d'une hauteur supérieure à 2.00m.

- Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal² et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont règlementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (déclaration préalable).

II-Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions :
 - o d'habitation,
 - o hôtelières,
 - o d'artisanat,
 - o de commerce de détail, à la condition de réunir les trois caractéristiques suivantes :
 - 1- Magasins de commerce de détail définis par la nomenclature N.A.F. de 20089, aux groupes 47.1 à 47.7 (voir annexe 1),
 - 2- Magasins dont la surface de vente est inférieure à 200 m²,
 - 3- Magasins dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.
 - o à vocation d'équipements collectifs (notamment les parcs de stationnement),
 - o de bureaux et de services,
- Les annexes³ nécessaires aux constructions précitées,
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics : Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation ...

III-Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

² On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

³ **Bâtiments annexes** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,

- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles, de piscine avec ou sans abris...

- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle 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

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eau pluviale est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

Réseaux divers:

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

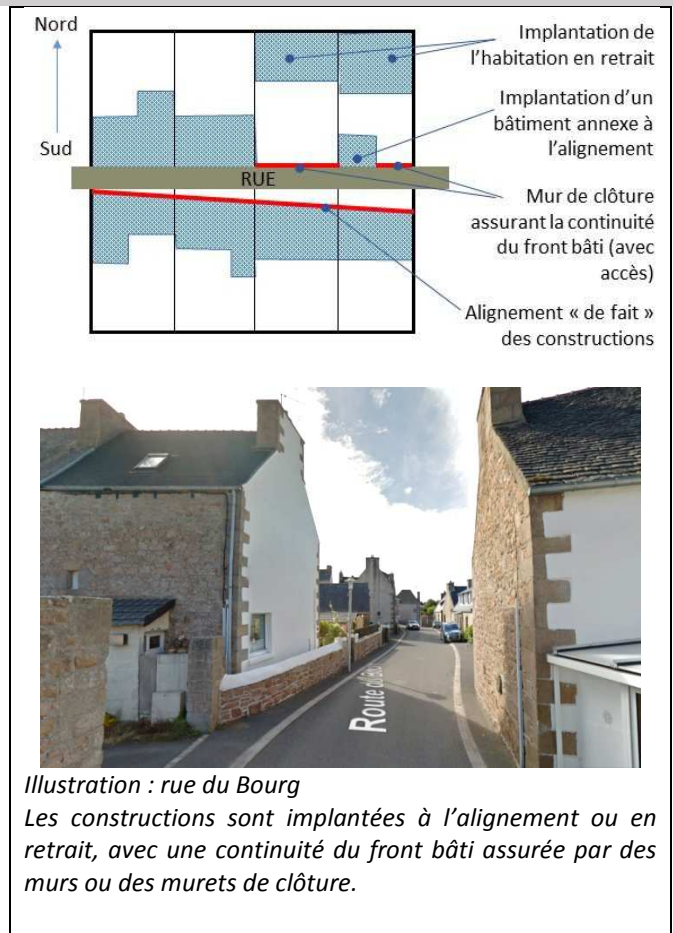
ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les rues identifiées au plan, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un muret de clôture ou des annexes d'architecture similaire à la construction principale.

Les annexes de l'habitation principale ne respectant pas les caractéristiques énoncées ci-dessus doivent être implantées en fond de parcelle.

Autrement, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie (linéaires de continuité des fronts bâtis), soit en retrait de cet alignement, sans excéder la distance de retrait des constructions voisines.



Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

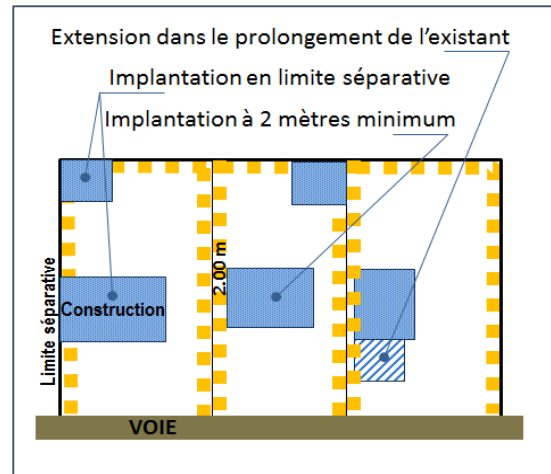
ARTICLE UA 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.



Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux.

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

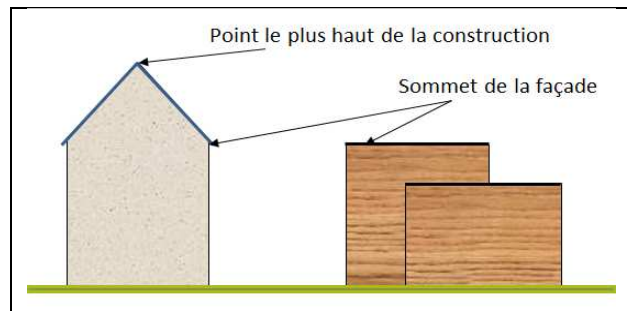
ARTICLE UA 7– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :

	Sommet de façade ⁴	Point le plus haut de la construction
En secteur UA	10,5 mètres	15 mètres

⁴ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE UA 8– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à l'architecte conseil.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

Clôture :

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

Les clôtures en limite séparatives : La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs règlementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Démolitions : Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

ARTICLE UA 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES

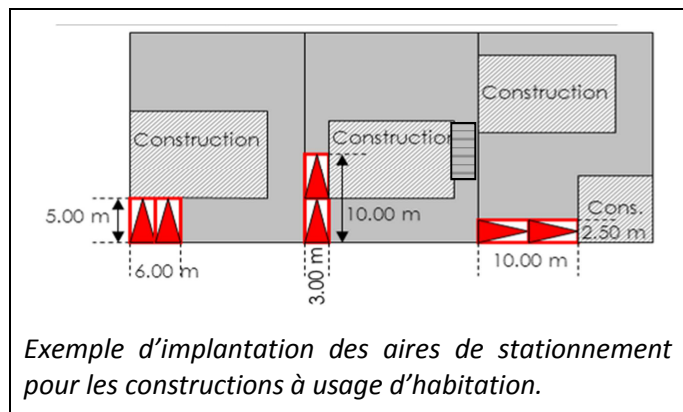
En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement individuel (pavillon). 1 place par logement, en collectif. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble: 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé en secteur UA	/
Restauration, hébergement hôtelier et touristique et cinéma		
les équipements d'intérêt collectifs et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.



Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

ARTICLE UA 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres devront être aménagées. Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essences indigènes adaptées à l'environnement.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne⁵ sont interdites.

ARTICLE UA 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

ARTICLE UA 12 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

⁵ Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

Zone urbaine UB

Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur touristique du Coz Pors, de forte densité, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'activités liées au tourisme et à l'hôtellerie.

Elle comprend les secteurs suivants :

UBa : L'aquarium

UBb : Le Forum

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les carrières.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Le stockage de bateaux de plus de dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;

Pour les secteurs de diversité commerciale : Sont interdits les changements de destination non liés à l'hébergement hôtelier et à la restauration et à l'activité touristique en générale.

Pour les linéaires de diversité commerciale : Le changement de destination des commerces de détail en habitation est interdit en rez-de-chaussée.

Des chaos⁶ granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

Des éléments du petit patrimoine et des constructions sont identifiées au plan de zonage, leur démolition est interdite.

Dans le secteur UBa : sont interdites toutes les constructions et installations non nécessaires à l'aquarium.

Dans le secteur UBb : sont interdites toutes les constructions et installations non nécessaires au Forum.

ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.

⁶ Chaos granitique : il s'agit d'un entassement de blocs ou d'un bloc, d'une emprise en sol de plus de 2.00m² et d'une hauteur supérieure à 2.00m.

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal⁷ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont règlementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (déclaration préalable).

Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions :
 - o d'habitation,
 - o hôtelières,
 - o d'artisanat,
 - o de commerce de détail, à la condition de réunir les trois caractéristiques suivantes :
 - 1- Magasins de commerce de détail définis par la nomenclature N.A.F. de 20089, aux groupes 47.1 à 47.7 (voir annexe 1),
 - 2- Magasins dont la surface de vente est inférieure à 200 m²,
 - 3- Magasins dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.
 - o à vocation d'équipements collectifs (notamment les parcs de stationnement),
 - o de bureaux et de services,
- Les annexes⁸ nécessaires aux constructions précitées,
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics : Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation ...

Dans le secteur UBa : sont admises toutes les constructions et installations nécessaires à l'aquarium.

Dans le secteur UBb : sont admises toutes les constructions et installations nécessaires au Forum.

Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant:

⁷ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

⁸ **Bâtiments annexes** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,

- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles, de piscine avec ou sans abris...

- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle 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

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eau pluviale est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

Réseaux divers:

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les rues identifiées au plan, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un muret de clôture ou des annexes d'architecture similaire à la construction principale.

Les annexes ne respectant pas les caractéristiques énoncées ci-dessus doivent être implantées en fond de parcelle.

Autrement, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie (linéaires de continuité des fronts bâtis), soit en retrait de cet alignement, sans excéder la distance de retrait des constructions voisines.

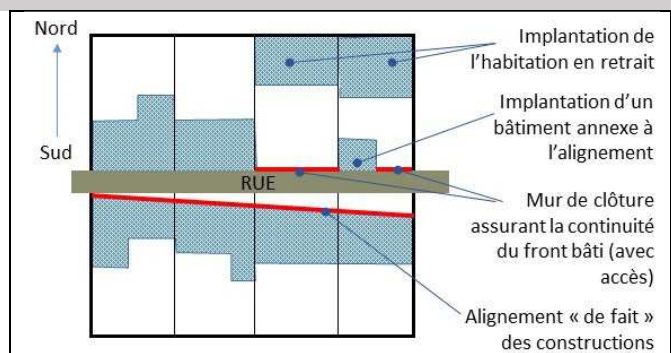


Illustration : rue du Bourg

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait, avec une continuité du front bâti assurée par des murs ou des murets de clôture.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

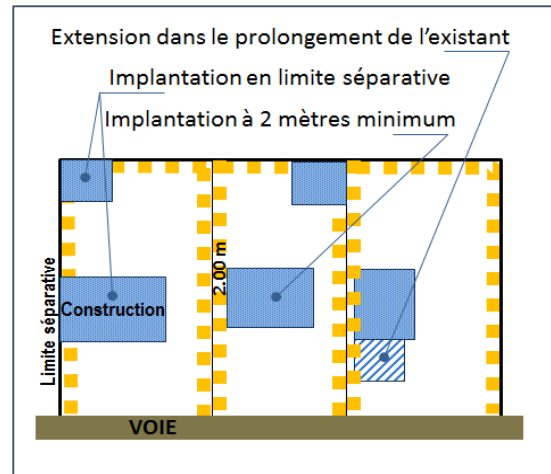
ARTICLE UB 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.



Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

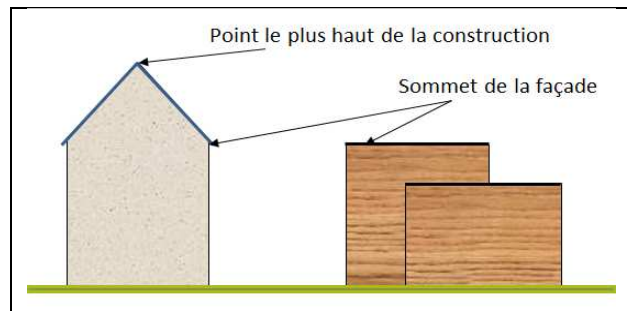
ARTICLE UB 7– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :

	Sommet de façade ⁹	Point le plus haut de la construction
En secteur UB	13,50 mètres	18 mètres
En secteur UBa (l'aquarium)	10 mètres	10 mètres
En secteur UBb (le Forum)	0,60 mètre	0,60 mètre

⁹ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, bouches d'aération...



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE UB 8– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à l'architecte conseil.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

Clôture :

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

Les clôtures en limite séparatives : La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs règlementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Démolitions : Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

ARTICLE UB 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES

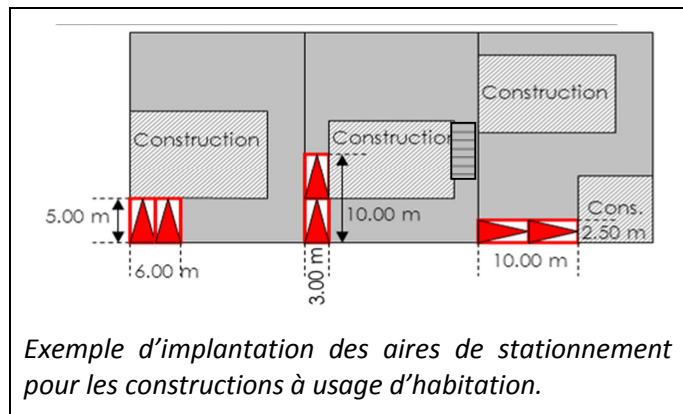
En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement individuel (pavillon). 1 place par logement, en collectif.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé en zone UB	/
Restauration, hébergement hôtelier et touristique et cinéma		
les équipements d'intérêt collectifs et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.



Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

ARTICLE UB 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres devront être aménagées. Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essences indigènes adaptées à l'environnement.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemycyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne¹⁰ sont interdites.

ARTICLE UB 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

ARTICLE UB 12 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

¹⁰ Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

Zone urbaine UC

Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux quartiers de développement urbain de type pavillonnaire, où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie des quartiers.

Elle comprend un secteur UCb qui correspond aux quartiers pavillonnaires de bord de mer.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les carrières.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Le stockage de bateaux de plus de dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;

Pour les secteurs de diversité commerciale : Sont interdits les changements de destination non liés à l'hébergement hôtelier et à la restauration et à l'activité touristique en général.

Pour les linéaires de diversité commerciale : Le changement de destination des commerces de détail en habitation est interdit en rez-de-chaussée.

Des chaos¹¹ granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

Des éléments du petit patrimoine et des constructions sont identifiées au plan de zonage, leur démolition est interdite.

ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal¹² et de l'exploitation d'une haie ne sont pas

¹¹ Chaos granitique : il s'agit d'un entassement de blocs ou d'un bloc, d'une emprise en sol de plus de 2.00m² et d'une hauteur supérieure à 2.00m.

¹² On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont règlementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (déclaration préalable).

II-Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions :
 - d'habitation,
 - hôtelières,
 - d'artisanat,
 - de commerce de détail, à la condition de réunir les trois caractéristiques suivantes :
 - 1- Magasins de commerce de détail définis par la nomenclature N.A.F. de 20089, aux groupes 47.1 à 47.7 (voir annexe 1),
 - 2- Magasins dont la surface de vente est inférieure à 200 m²,
 - 3- Magasins dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.
 - à vocation d'équipements collectifs (notamment les parcs de stationnement),
 - de bureaux et de services,
- Les annexes¹³ nécessaires aux constructions précitées,
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics : Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation ...

III-Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

¹³ **Bâtiments annexes** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles, de piscine avec ou sans abris...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

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

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle 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

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eau pluviale est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

Réseaux divers:

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

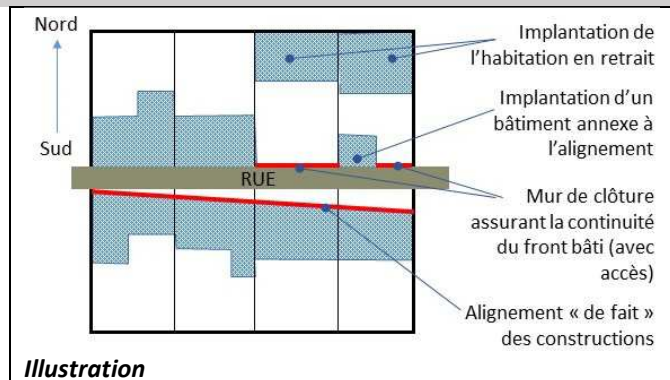
Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les rues identifiées au plan, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un muret de clôture ou des annexes d'architecture similaire à la construction principale.



Autrement, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie, soit en retrait de cet alignement, sans excéder la distance de retrait des constructions voisines.

Les annexes ne respectant pas les caractéristiques énoncées ci-dessus doivent être implantées en fond de parcelle.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

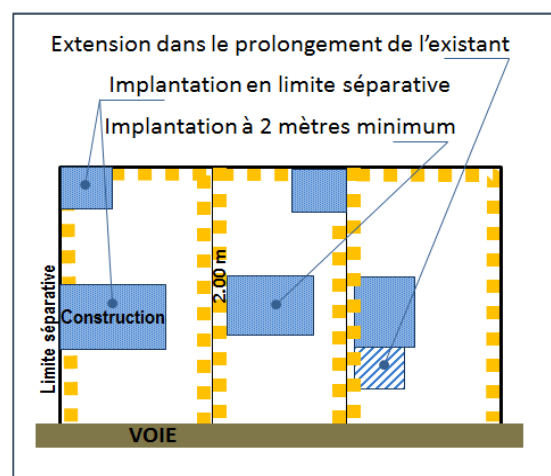
ARTICLE UC 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées :
- soit en limite(s) séparative(s),
 - soit à une distance minimale de deux mètres.

Toutefois, en cas d'implantation des constructions en limite(s) séparative(s), contigües à une parcelle déjà bâtie, la construction devra s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 mètres de hauteur situé en limite de propriété, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle.

Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.

Les extensions des constructions existantes ne



respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux

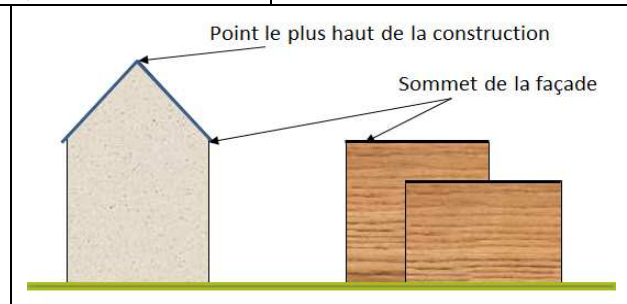
Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UC 7– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :

	Sommet de façade ¹⁴	Point le plus haut de la construction
En zone UC	7 mètres	11 mètres
En secteur UCb	6,00 mètres	10 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées,...



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),

¹⁴ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE UC 8– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à l'architecte conseil.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

Clôture :

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

Les clôtures en limite séparatives : La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs règlementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Démolitions : Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

ARTICLE UC 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES

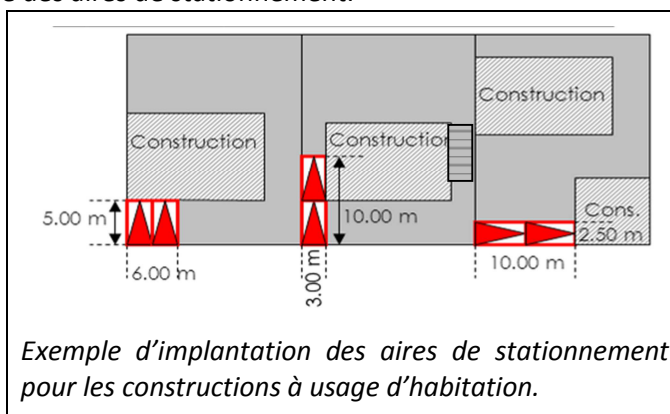
En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement individuel (pavillon). 1 place par logement, en collectif. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble: 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé en zone UC	/
Restauration, hébergement hôtelier et touristique et cinéma		
les équipements d'intérêt collectifs et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.



Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

ARTICLE UC 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres devront être aménagées. Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essences indigènes adaptées à l'environnement.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne¹⁵ sont interdites.

ARTICLE UC 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

ARTICLE UC 12 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

¹⁵ Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

Zone urbaine UE

Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UE est une urbaine destinée à regrouper des équipements publics de sports et de loisirs.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article UE2,
- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (déclaration préalable).

II-Sont admises, en zone UE , sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

- les équipements d'intérêt collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Les logements de gardiennage à la condition qu'ils soient intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activités et que leur surface de plancher¹⁶ n'excède pas 30 m².
- Les annexes¹⁷ nécessaires aux constructions précitées.

¹⁶ *La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.*

¹⁷ *Bâtiments annexes : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :*

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles, de piscine avec ou sans abris...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle 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

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Réseaux divers:

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à cinq mètres minimum des voies publiques et privées et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE UE 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Toutefois, si la limite séparative est commune avec la zone UC, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sauf en limite séparative avec la zone UC.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UE 7– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et compté par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement, et ne pourra excéder 6.50 mètres au point le plus haut de la construction.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables tels qu'éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et les éléments constructifs spécifiques (silos, grues,...), sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'activité sur la zone.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE UE 8– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

Volumétrie : Les futures constructions seront d'une volumétrie simple, les acrotères masqueront les pentes de toitures, toutefois les toitures curvilignes pourront rester visibles.

Matériaux : Les couleurs et aspects des matériaux s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux). L'usage du blanc est interdit.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les éléments de modénature comportant des inscriptions devront s'inscrire dans le gabarit des bâtiments.

Les aires de stockage et cours de service devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment...)

ARTICLE UE 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES

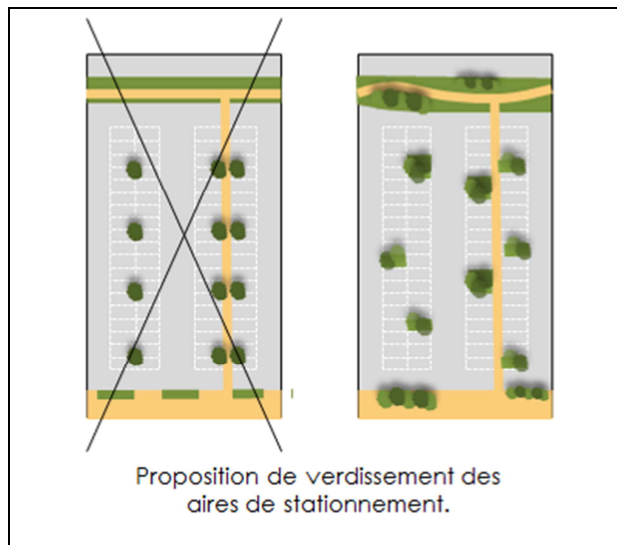
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. De plus, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE UE 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes sont identifiées à protéger selon les indications portées au plan de zonage. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé.

Les aires de stationnement de plus de 30 places, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.



Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne¹⁸ sont interdites.

ARTICLE UE 11 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

¹⁸ Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

Zone urbaine UY

Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UY est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Elle comprend les zones :

-UYc : correspondant à la zone commerciale de Poul Palud

-UYa : correspondant à la zone d'activités artisanales et industrielles du Dolmen

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article UY2,
- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières.

ARTICLE UY 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Des haies bocagères existantes sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal¹⁹ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont règlementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (déclaration préalable).

Il-Sont admises, en zone UY , sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

- les équipements d'intérêt collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation, bureau et centre de congrès.

¹⁹ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

- Les logements de gardiennage à la condition qu'ils soient intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activités et que leur surface de plancher²⁰ n'excède pas 30 m².
- Les annexes²¹ nécessaires aux constructions admises dans la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics : Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation ...

De plus, en secteur UYa, sont admises :

- Les constructions :
 - d'artisanat,
 - à vocation d'équipements collectifs (notamment les parcs de stationnement),
 - de bureaux et de services.

De plus, en secteur UYc, sont admises les constructions :

- hôtelières,
- d'artisanat,
- de commerce de détail, à la condition de réunir les trois caractéristiques suivantes :
 - 1- Magasins de commerce de détail définis par la nomenclature N.A.F. de 20089, aux groupes 47.1 à 47.7 (voir annexe 1),
 - 2- Magasins dont la surface de vente est supérieur à 200 m²,
 - 3- Magasins dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.
- à vocation d'équipements collectifs (notamment les parcs de stationnement),
- de bureaux et de services,

III-Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

²⁰ *La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.*

²¹ *Bâtiments annexes : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :*

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles, de piscine avec ou sans abris...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle 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

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eau pluviale est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

Réseaux divers:

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

ARTICLE UY 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à cinq mètres minimum des voies publiques et privées et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE UY 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Toutefois, si la limite séparative est commune avec la zone UC, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sauf en limite séparative avec la zone UC.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UY 7– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et compté par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement, et ne pourra excéder :

	Point le plus haut de la construction
En zone UYc	9 mètres
En secteur UYa	12 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables tels qu'éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et les éléments constructifs spécifiques (silos, grues,...), sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'activité sur la zone.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE UY 8– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à l'architecte conseil.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

Volumétrie : Les futures constructions seront d'une volumétrie simple, les acrotères masqueront les pentes de toitures, toutefois les toitures curvilignes pourront rester visibles.

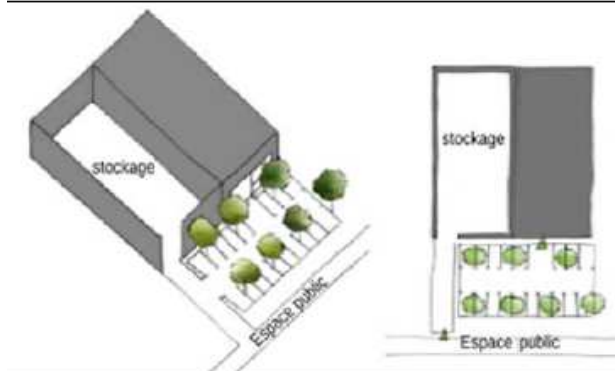
Matériaux : Les couleurs et aspects des matériaux s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux). L'usage du blanc est interdit.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les éléments de modénature comportant des inscriptions devront s'inscrire dans le gabarit des bâtiments.

Les aires de stockage et cours de service devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment...)

Illustrations



ARTICLE UY 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Logement de gardiennage	1 place	/
Les commerces et activités de service : commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de stationnement pour 25m ² de surface de plancher.	Par excès
Restauration, hébergement hôtelier et touristique et cinéma		
Les équipements d'intérêt collectifs et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Artisanat	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.	/

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

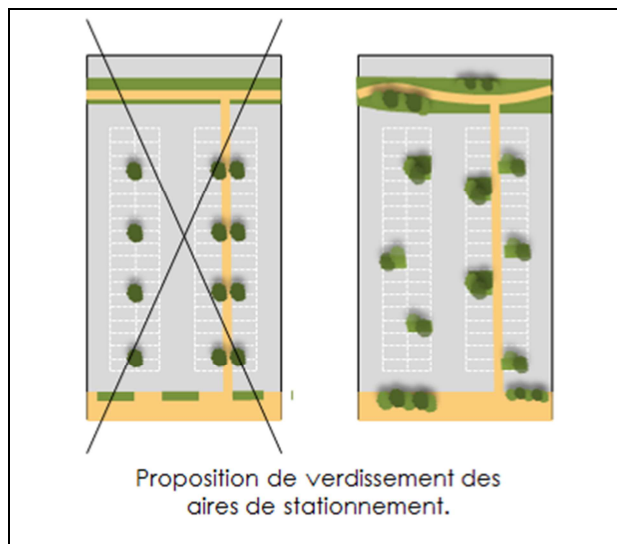
Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

ARTICLE UY 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes sont identifiées à protéger selon les indications portées au plan de zonage. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé.

Les aires de stationnement de plus de 30 places, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.



En limite avec les zones UC (habitations), une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace est de quatre mètres, il sera constitué une haie,
- Si l'espace est supérieur à quatre mètres, il pourra être réalisé des talus plantés d'arbres de hautes tiges.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne²² sont interdites.

ARTICLE UY 11 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

²² Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

Zone à urbaniser AU

Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation principale d'accueil d'habitations. 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 de programmation.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les carrières.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Le stockage de bateaux de plus de dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;

Pour les secteurs de diversité commerciale : Sont interdits les changements de destination non liés à l'hébergement hôtelier et à la restauration et à l'activité touristique en général.

Pour les linéaires de diversité commerciale : Le changement de destination des commerces de détail en habitation est interdit en rez-de-chaussée.

Des chaos²³ granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

ARTICLE AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal²⁴ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le

²³ Chaos granitique : il s'agit d'un entassement de blocs ou d'un bloc, d'une emprise en sol de plus de 2.00m² et d'une hauteur supérieure à 2.00m.

²⁴ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont règlementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (déclaration préalable).

II-Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions :
 - d'habitation,
 - hôtelières,
 - d'artisanat,
 - de commerce de détail, à la condition de réunir les trois caractéristiques suivantes :
 - 1- Magasins de commerce de détail définis par la nomenclature N.A.F. de 20089, aux groupes 47.1 à 47.7 (voir annexe 1),
 - 2- Magasins dont la surface de vente est inférieure à 200 m²,
 - 3- Magasins dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.
 - à vocation d'équipements collectifs (notamment les parcs de stationnement),
 - de bureaux et de services,
- Les annexes²⁵ nécessaires aux constructions précitées,
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics : Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation ...

III-Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

²⁵ **Bâtiments annexes** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles, de piscine avec ou sans abris...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

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

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle 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

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eau pluviale est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

Réseaux divers:

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

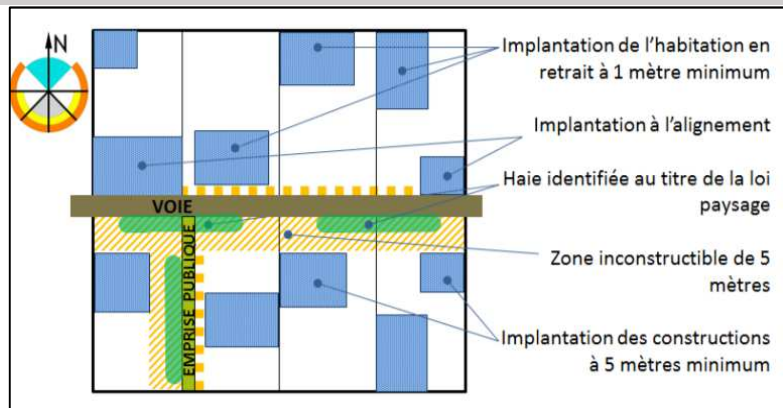
Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

ARTICLE AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Les annexes ne respectant pas les caractéristiques énoncées ci-dessus doivent être implantées en fond de parcelle.



Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

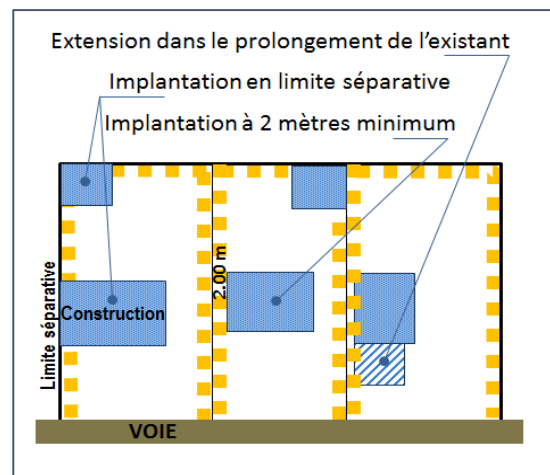
ARTICLE AU 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Toutefois, en cas d'implantation des constructions en limite(s) séparative(s), contigües à une parcelle déjà bâtie, la construction devra s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 mètres de hauteur situé en limite de propriété, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle.

Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.



Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point, pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.
- D'assurer le libre écoulement des eaux

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

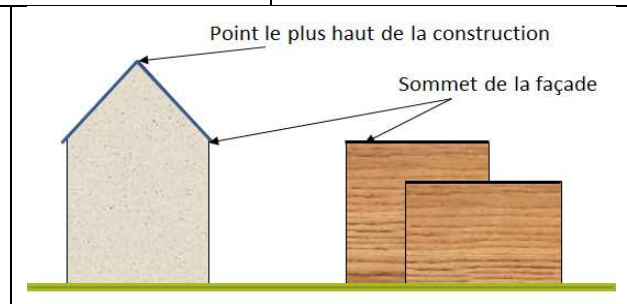
Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AU 7- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :

	Sommet de façade ²⁶	Point le plus haut de la construction
En zone AU	7 mètres	11 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées,...



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

²⁶ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

ARTICLE AU 8– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à un architecte conseil.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

Clôture :

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

Les clôtures en limite séparatives : La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs règlementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Démolitions : Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

ARTICLE AU 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES

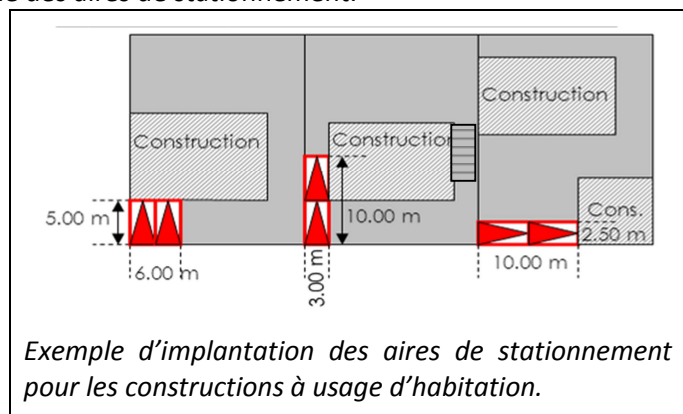
En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement individuel (pavillon). 1 place par logement, en collectif. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble: 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non règlementé	/
Restauration, hébergement hôtelier et touristique et cinéma		
les équipements d'intérêt collectifs et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.



Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

ARTICLE AU 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et

normal²⁷ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 40% de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne²⁸ sont interdites.

ARTICLE AU 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

ARTICLE AU 12 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

²⁷ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

²⁸ Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

Zone agricole A

Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte un secteur Aa, constituant une coupure d'urbanisation entre le quartier St Anne et le Bourg.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article A.2.

Des chaos²⁹ granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

Des éléments du petit patrimoine et des constructions sont identifiées au plan de zonage, leur démolition est interdite.

En secteur humide : toute destruction, même partielle, est interdite.

De plus, en secteur Aa : l'installation d'exploitation agricole relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, sont interdites.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

Les exploitations agricoles, exploitation forestière ; les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, notamment les logements de fonction, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole

Les extensions limitées³⁰ des " habitations " : logement, hébergement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction. L'extension mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à :

- 45% pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100m². De plus, pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 65 m², l'extension pourra atteindre 30 m² d'emprise au sol.
- 30% pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 200m².

Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation, logement et hébergement hôtelier à la condition d'être situé en dehors des espaces proches du rivage, et dans un périmètre de 30 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale. L'emprise au sol du bâtiment annexe ne devra pas excéder 30 m² et l'emprise au sol totale de l'ensemble des

²⁹ Chaos granitique : il s'agit d'un entassement de blocs ou d'un bloc, d'une emprise en sol de plus de 2.00m² et d'une hauteur supérieure à 2.00m.

³⁰ Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaire par rapport à l'existant ».

constructions admises est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les changements de destination des constructions existantes sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :

- Une surface existante de la construction de 60 m² au minimum,
- Un accès aisé et sécurisé au bâtiment,
- Une qualité patrimoniale : construction en pierre, composée d'au moins trois pans de mur et une toiture,
- Une desserte en réseaux existante (adduction d'eau potable, électricité,...) et le projet ne devra pas provoquer la nécessité de renforcement des réseaux.
- Un branchement possible au réseau d'assainissement collectif ou une bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPNAF).

En zone humide : les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

De plus, en secteur Aa : pour les exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, seuls sont admis les travaux s'inscrivant dans le cadre d'une mise en conformité avec la législation précitée.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

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

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eau pluviale est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

Réseaux divers:

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

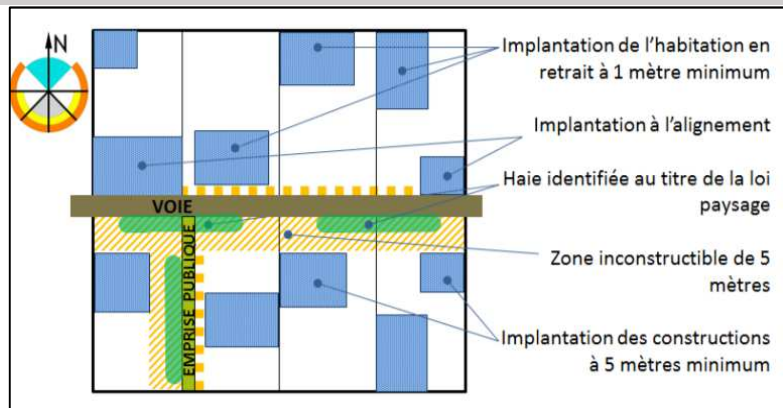
Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



Les annexes détachées de l'habitation principale ne respectant pas les caractéristiques énoncées ci-dessus doivent être implantées en fond de parcelle.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

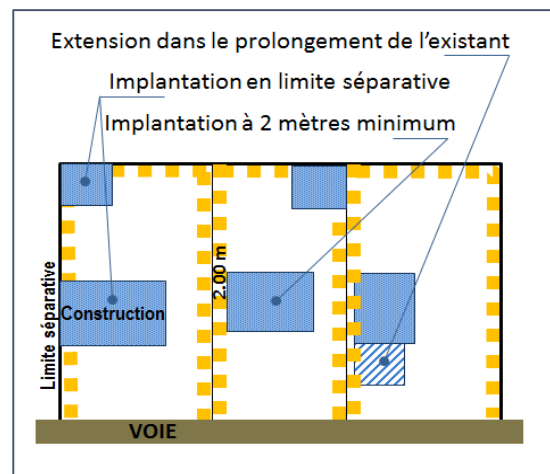
ARTICLE A 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Toutefois, en cas d'implantation des constructions en limite(s) séparative(s), contigües à une parcelle déjà bâtie, la construction devra s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 mètres de hauteur situé en limite de propriété, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.



Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.

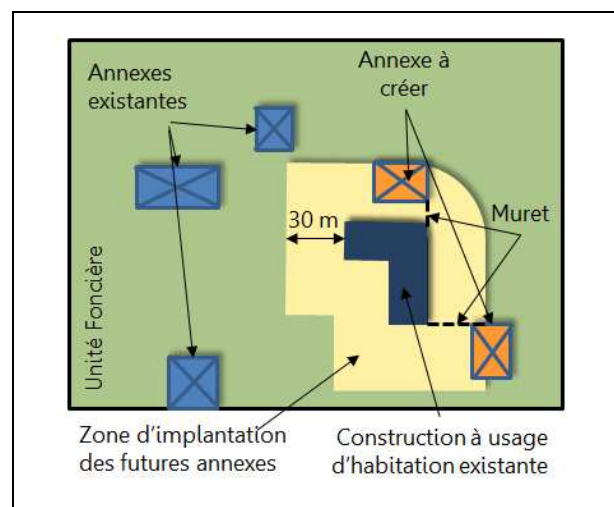
- D'assurer le libre écoulement des eaux

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

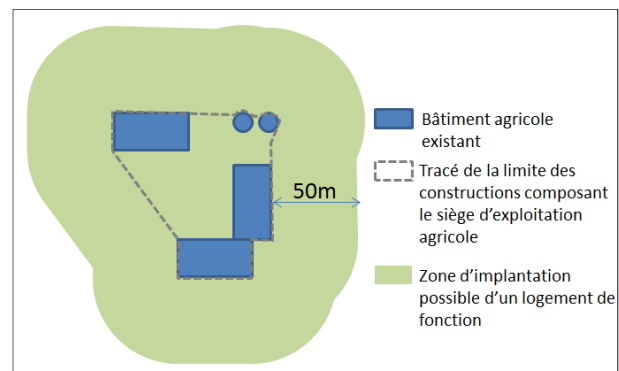
ARTICLE A 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Pour les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone A :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être, au moins en partie, implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être, au moins en partie, implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Un mur (de 1,50 mètre de hauteur maximum) ou un muret (de 0,80 mètre de hauteur maximum) devra être édifié entre le bâtiment annexe et la construction à usage d'habitation.



Les logements de fonction liés et nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantés dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions composant le siège d'exploitation agricole.



ARTICLE A 8– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions admises est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.

L'extension mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à :

- 45% pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100m². De plus, pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 65 m², l'extension pourra atteindre 30 m² d'emprise au sol.

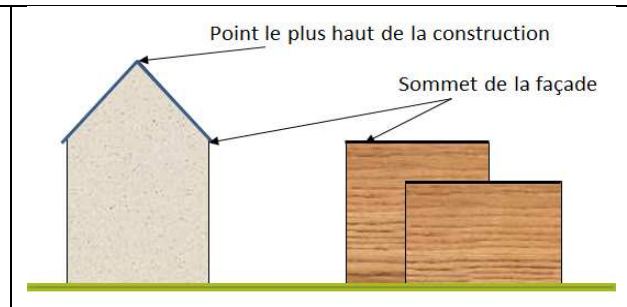
- 30% pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 200m².

ARTICLE A 9– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :

	Sommet de façade ³¹	Point le plus haut de la construction
En zone A	7 mètres	11 mètres
Constructions liées aux exploitations agricoles et forestières	Non réglementé	

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées,...



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE A 10– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à un architecte conseil.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

³¹ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Clôture :

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

Les clôtures en limite séparatives : La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs règlementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Démolitions : Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

ARTICLE A 11– STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 12– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal³² et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments

³² On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne³³ sont interdites.

ARTICLE A 13 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

ARTICLE A 14 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

³³ Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

Zone naturelle N

Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment au point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend :

Des secteurs NL correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme et de ses décrets d'application.

Des secteurs NT réservés à l'implantation d'équipements ou d'installations à caractère touristique (camping, piscine,...).

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article N.2.

Des chaos³⁴ granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

Des éléments du petit patrimoine et des constructions sont identifiées au plan de zonage, leur démolition est interdite.

Les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

En secteur humide : toute destruction, même partielle, est interdite.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

Sont admises en zone N :

Les extensions limitées³⁵ des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. L'extension limitée est mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à :

- 45% pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100m². De plus, pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 65 m², l'extension pourra atteindre 30 m² d'emprise au sol.
- 30% pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 200m².

Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation, logement et hébergement hôtelier à la condition d'être situé en dehors des espaces proches du rivage, et dans un périmètre de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

³⁴ Chaos granitique : il s'agit d'un entassement de blocs ou d'un bloc, d'une emprise en sol de plus de 2.00m² et d'une hauteur supérieure à 2.00m.

³⁵ Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaire par rapport à l'existant ».

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions admises est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

La reconstruction à l'identique d'une construction après un sinistre est admise.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les changements de destination des constructions existantes sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :

- Une surface existante de la construction de 60 m² au minimum,
- Un accès aisé et sécurisé au bâtiment,
- Une qualité patrimoniale : construction en pierre, composée d'au moins trois pans de mur et une toiture,
- Une desserte en réseaux existante (adduction d'eau potable, électricité,...) et le projet ne devra pas provoquer la nécessité de renforcement des réseaux.
- Un branchement possible au réseau d'assainissement collectif ou une bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome.

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

Sont admis en secteur NL et dans les espaces proches du rivage : les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1³⁶ n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité

³⁶ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur NT : Sont admis les constructions et extension de bâtiment de commerce et activités de services liés à l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que les bâtiments annexes (piscine couverte,...).

En zone humide : les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

La bande littorale : L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme et à l'article N.2 du présent règlement, ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

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

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eau pluviale est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

Réseaux divers:

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

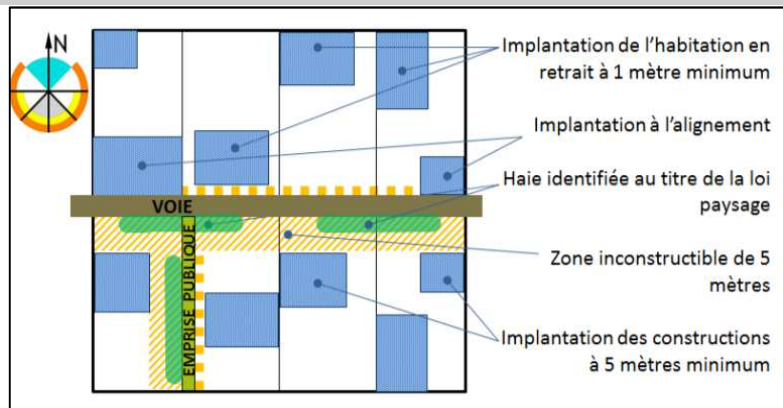
Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



Les annexes ne respectant pas les caractéristiques énoncées ci-dessus doivent être implantées en fond de parcelle.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

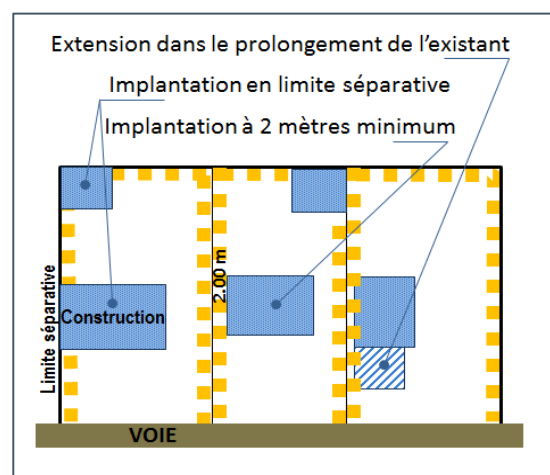
ARTICLE N 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Toutefois, en cas d'implantation des constructions en limite(s) séparative(s), contigües à une parcelle déjà bâtie, la construction devra s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 mètres de hauteur situé en limite de propriété, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.



Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point

situé au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.
- D'assurer le libre écoulement des eaux

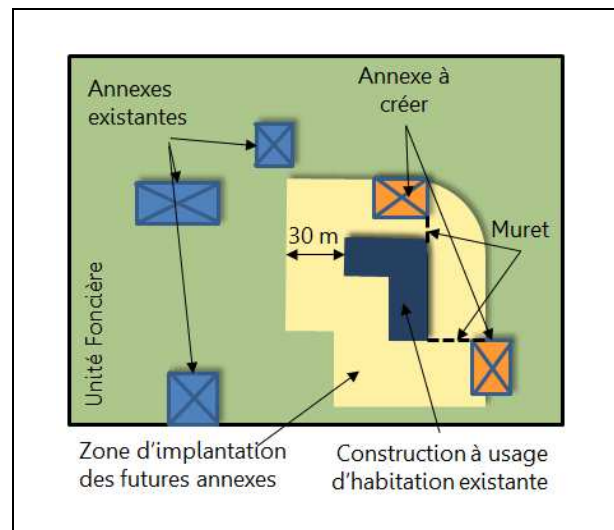
Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Pour les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone N :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être, au moins en partie, implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Un mur (de 1,50 mètre de hauteur maximum) ou un muret (de 0,80 mètre de hauteur maximum) devra être édifié entre le bâtiment annexe et la construction à usage d'habitation.

En secteur NT : non réglementé.



ARTICLE N 8– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions admises est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

L'extension mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à :

- 45% pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100m². De plus, pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 65 m², l'extension pourra atteindre 30 m² d'emprise au sol.
- 30% pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 200m².

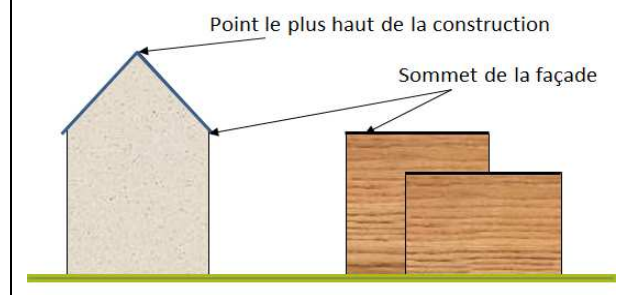
En secteur NT : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% pour chaque zone NT délimitée au plan de zonage.

ARTICLE N 9– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :

	Sommet de façade ³⁷	Point le plus haut de la construction
Habitations et en secteur NT	7 mètres	11 mètres
Bâtiments annexes aux habitations	/	6,50 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées,...



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N 10– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à un architecte conseil.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

Clôture :

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

³⁷ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

Les clôtures en limite séparatives : La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs règlementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Démolitions : Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

ARTICLE N 11– STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 12– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal³⁸ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

³⁸ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne³⁹ sont interdites.

ARTICLE N 13 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

ARTICLE N 14 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

³⁹ Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

ANNEXE 1 – GROUPES D'ACTIVITES 47.1 A 47.7

Groupes d'activités soumises aux orientations du présent chapitre (Code N.A.F., révision 2)	
47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11E	Magasins multi-commerces
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
<i>Les super (47.11D) et hypermarchés (47.11F) ont une S.H.O.N qui permet leur présence en espace d'activités.</i>	