



DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE SAINT DIVY

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

REGLEMENT

Elaboration prescrite le 25 octobre 2001	Modification n°1 approuvée le 09 septembre 2009
Arrêté le 17 juin 2006	Modification n°1 exécutoire le 14 septembre 2009
Approuvé le 8 juin 2007	
Exécutoire le 29 aout 2007	

Elaboration du PLU



atelierphilippemadec

24bis, rue du Maréchal Joffre
35000 RENNES

Tél: 02.23.44.06.04 - Fax: 02.99.65.02.05
www.madec.net - E.mail: madec-rennes@madec.net

REPONSES ◻ ASSOCIEES

URBANISME - AMENAGEMENT

171, rue Jean Jaures - 29200 BREST
Tél.: 02 98 46 71 80 - Fax: 02 98 46 72 48
E-mail: repponses.associees@wanadoo.fr

Modification n° 1 :



Bernard LEOPOLD - Architecte D.P.L.G. et U de M (Montréal) - Urbaniste
15, place des otages - 29600 MORLAIX
Tel : 02.98.63.24.05. Fax : 02.98.88.79.93
leopold.archi@wanadoo.fr

COMMUNE DE SAINT-DIVY

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – REGLEMENT D'URBANISME

Article L.110 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L’EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES	6
ARTICLE 6 – RAPPELS	6
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre I – Règlement applicable à la zone UB	7
Chapitre II – Règlement applicable à la zone UC	18
Chapitre III – Règlement applicable à la zone Ui	25
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
Chapitre I – Règlement applicable aux zones 1AUB et 1AUBa.....	32
Chapitre II – Règlement applicable aux zones 1AUC et 1AUCa.....	45
Chapitre III – Règlement applicable aux zones 1AU	53
Chapitre IV – Règlement applicable aux zones 2AU	55
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
Règlement applicable aux zones A.....	57
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	66
Règlement applicable à la zone N.....	66
TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVE	74
DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES :	83
1-Liste des travaux et clôtures soumis à déclaration	83
2- Installations et travaux soumis à autorisation	84
3- Disposition du Code de l'Urbanisme restant applicables	85
4- Annexes aux articles 11	87
5- Liste des essences végétales préconisées	92

TITRE I

* * * *

DISPOSITIONS GENERALES

* * * *

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DIVY s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Il concerne toutes occupations et utilisations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision administrative.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1^{er} du livre 1^{er}, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme (articles R 111 et suivants), à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21, figurant en annexe du présent règlement.
- 2 S'appliquent en outre au présent règlement :
 - les articles L 111-10, L 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme.
- 3 S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :
 - les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières et dont le champ d'application est reporté au plan des servitudes ;

- les périmètres spéciaux, mentionnés à l'article R 123-19 du Code de l'Urbanisme et reportés à titre d'information sur les documents graphiques.
- 4 S'ajoutent au présent règlement les dispositions prises par les législations relatives à la protection du patrimoine archéologique.
- Les sites actuellement connus concernés par la présence de vestiges archéologiques sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques et sont précisés en annexe au présent P.L.U :
- L'ensemble du territoire communal est concerné par la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003, modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001) qui indique : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers,...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, tel. 02 99 84 59 00) ».
 - La législation relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) s'applique à l'ensemble du territoire communal. Elle prévoit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »
 - S'ajoute au présent règlement, le décret 86-192 du 5 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».
 - S'ajoute au présent règlement, l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en :

- Zones urbaines ;
 - Zones à urbaniser ;
 - Zones agricoles ;
 - Zones naturelles et forestières.
1. « Les zones urbaines sont dites « **zones U** » . Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (*art. R. 1236-5 du Code de l'Urbanisme*).

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, du présent règlement, sont délimitées au plan par des tirets et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **U**.

2. « Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » (*article R.123-6 du Code de l'Urbanisme*)

Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre du titre III, du présent règlement, sont délimitées au plan par des tirets et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **AU**.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A « (*art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme*) ».

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, du présent règlement, sont délimitées au plan par des tirets et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **A**.

4. « les zones naturelles et forestières sont dites « **zones N** ». Peuvent être classés en zone naturelle ou forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels .

En **zone N** peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » .(*art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme*)

Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, du présent règlement, sont délimitées au plan par des tirets et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **N**.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

Les bois, forêts, parcs classés comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions prévues aux articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme, rappelées au Titre VI et qui sont matérialisées par un semis de cercles et un quadrillage.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prévues à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

La reconstruction de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre peut être autorisée dans la limite des volumes initiaux.

Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de la loi sur le bruit de 1992. Le mode de calcul de l'isolement des façades figure en annexe au présent règlement.

Ces prescriptions s'appliquent pour la Route Nationale n°12 et la Route Départementale n° 712, classées à grande circulation.

ARTICLE 6 – RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les constructions existantes sont soumises au permis de démolir (article R430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. 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.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

TITRE II

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

* * * *

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au Centre Bourg ancien et ses extensions principales. En outre, elle correspond au Périmètre de Protection Modifié (P.P.M.)

Elle correspond à des formes d'implantation des bâtiments à l'alignement des voies et espaces publics, où, lorsque le bâti est en retrait, les constructions ou clôtures assurent la prééminence du bâti sur la forme urbaine.

Elle est destinée principalement à accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités, les équipements et les services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

RAPPELS

1. Les constructions existantes sont soumises au permis de démolir (article R430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
2. 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.
3. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
Un droit de préemption urbain a été institué par décision du Conseil Municipal du 08 juin 2007

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs, incluant l'habitat léger de loisir.
4. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
5. Les chenils et élevage de toute nature.
6. Le stationnement isolé de caravane pendant plus de trois mois consécutifs par an.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager, dans les lotissements à usage d'habitat les locaux pouvant éventuellement accueillir des activités de services.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie. Une largeur minimale de 3.50 mètres est nécessaire. Cette largeur est portée à 5 mètres à partir de 5 maisons desservies.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.

4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de giration minimale 22 mètres) sauf si elles sont à proximité immédiates d'une voie principale

ARTICLE UB 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'assainissement non collectif du Pays de Landerneau Daoulas.

C. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Sauf cas particulier lié à la configuration des lieux, tout constructeur doit prendre sur sa parcelle les dispositions constructives pour la réalisation du projet de nature à réduire l'impact quantitatif et éventuellement qualitatif du ruissellement des eaux pluviales.

A ce titre le constructeur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eau pluviale

A partir du dispositif décrit ci-dessus, et pour pallier ses éventuels dysfonctionnements, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il en existe, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. Il sera préféré des revêtements non imperméables.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

Dans tous les cas, un dispositif individuel de régulation des débits de rejet des eaux pluviales devra être mis en place avant rejet dans le réseau public (*type puisard avec niveaux de raccordement décalé*)

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisation appropriée (*arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc...*).

- D. Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.
Les réseaux électriques basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur, en tenant compte du volume majoritairement parallèle à l'alignement. Cette règle pourra faire ponctuellement l'objet d'exceptions pour un recul variant entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement, en centre bourg, pour tenir compte de l'environnement bâti et du paysage urbain.

Une distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions présentant des marges de recul identiques

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies. Le recul de 5 mètres est cependant imposé sur la voie principale ou sur la voie d'accès à la parcelle ;
- Pour des ouvrages techniques d'utilité publique ;
- Pour les constructions d'usage et d'intérêt publics ;
- Pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes, et dans leur prolongement, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti ;
- Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, un retrait minimum de 0,90 m. par rapport à cette limite devra être respectée.

Les annexes à l'habitation principale pourront être implantées jusqu'en limite séparative si elles ont une surface inférieure à 20 mètres carrés de SHOB et sont construites en discontinuité avec l'habitation principale

B. Des dispositions différentes pourront être admises :

- Pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques ou pour favoriser l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement.
- Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est en courbe en biais par rapport aux limites séparatives.
- Pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt publics
- Pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- Pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- Pour des raisons topographiques ou de forme de parcelle,
- Pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants,
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 11m.

Dans le cas de constructions annexes (garage, remises, etc.) dont le pignon est situé en limite séparative, le faitage sera limité à 6m de hauteur ; l'égout de toiture ou l'acrotère (pour les bâtiments à toits plats ou à très faibles pentes) sera limité à 3m de hauteur.

B. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

D. Pour les constructions, installations et équipements publics d'intérêt général, la hauteur maximale de 11m pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. REGLES GENERALES

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Loi sur l'architecture de 1977 (extraits)

L'architecture est une expression de la culture; La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine **sont d'intérêt public**.

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

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
- Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels. Ces principes sont rappelés aux chapitres C et D du présent article.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

B. DEMANDES D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

C. LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les joints des maçonneries du bâti de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits. Ces dispositions ne font toutefois pas obstacle à l'emploi de matériaux contemporains d'usage courant (PVC, aluminium) si leur intégration dans le paysage est démontré.

4. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.
-

6. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition devront respecter les règles énoncées en D et E. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

D. LES CONSTRUCTION NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après (ces règles sont expliquées plus largement en annexe au présent règlement).

1. L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2. Les volumes :

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

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8 m. Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °.

3. Les ouvertures :

Les murs pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans les secteurs, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4. Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs pignons. Elles seront bardées dans les mêmes matériaux que les matériaux de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, de préférence en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. Pour des constructions de dimensions modestes, ne dépassant pas 20 mètres carrés, et détachées de la construction principale, des matériaux plus économiques pourront cependant être employés.

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

Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

E. LES CONSTRUCTION NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise.

Ces constructions devront donc respecter les règles générales du présent article (§11.A).

F. LES CONSTRUCTION ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et-(ou) naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. Pour des constructions de dépassant pas 20 mètres carrés et détachés de la construction principale, des matériaux plus économiques, d'usage courant pourront être utilisés à la place de l'ardoise
- Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

G. LES CLOTURES

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques. Leur norme est donnée ci-après 1.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> ○ Studio ○ 2 pièces ○ 3 pièces ○ 4 pièces et plus 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement - 1,5 places par logement +1 place banalisée - 2 places par logement pour 4 logements - 2,5 places par logement

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Groupe d'habitations ▪ Maison individuelle hors lotissement ▪ Lotissement à usage d'habitation ▪ Logements locatifs financés avec prêt aidé par l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place par logement
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissement industriel ou artisanal ▪ Entrepôt ▪ Commerces de <ul style="list-style-type: none"> ○ Moins de 150 m² ▪ Bureau - services 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors œuvre brute - 30 % de la surface hors œuvre brute - 1 place par 30 m² de surface de vente -

Les constructions nouvelles devront intégrer deux places de stationnement dans le domaine privé

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A. Les espèces d'essences locales seront privilégiées

Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.

B. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain ou encore en cas de destruction naturelle du talus si sa reconstitution n'est pas possible.

C. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

TITRE II

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

* * * *

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions du bourg, principalement sous forme de lotissements.

Elle correspond à des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses qui coexistent et voisinent.

Elle est destinée principalement à accueillir des constructions à usage d'habitation, de services publics et commerciaux ainsi que, les équipements et les services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Elle comporte un sous zonage UCm, plus spécialement destiné à l'activité artisanale et tertiaire ainsi qu'aux habitations liées à l'activité.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs, incluant l'habitat léger de loisirs.
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
5. Le dépôt de véhicules hors d'usage.
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
7. Les chenils et élevage de toute nature.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :

En sous secteur UCm les locaux destinés à l'activité artisanales et tertiaire, ainsi que les habitations nécessaires à ces activités.

Dans les lotissements à usage d'habitat, les locaux pouvant éventuellement accueillir des activités de services et activités artisanales ne présentant pas de gêne pour le voisinage .

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie. Une largeur minimale de 3.50 mètres est nécessaire. Cette largeur est portée à 5 mètres à partir de 5 maisons desservies.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
4. Les voies nouvelles de plus de cent mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de giration minimale 22 mètres) sauf si elles sont à proximité immédiates d'une voie principale.

ARTICLE UC 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur..

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'assainissement non collectif du Pays de Landerneau Daoulas.

C. ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Sauf cas particulier lié à la configuration des lieux, tout constructeur doit prendre sur sa parcelle les dispositions constructives pour la réalisation du projet de nature à réduire l'impact quantitatif et éventuellement qualitatif du ruissellement des eaux pluviales.

A ce titre le constructeur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eau pluviale

A partir de ce dispositif, et pour pallier ses éventuels dysfonctionnements, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il en existe, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

Dans tous les cas, un dispositif individuel de régulation des débits de rejet des eaux pluviales devra être mis en place avant rejet dans le réseau public (*type puisard avec niveaux de raccordement décalé*)

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisation appropriée (*arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc...*)

D. RESEAUX DIVERS

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

Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible, ainsi que l'infiltration des eaux pluviales lorsqu'elle est imposée.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur, en tenant compte du volume majoritairement parallèle à l'alignement.

Cette règle pourra faire ponctuellement l'objet d'exceptions pour un recul variant entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement, dans les cas suivants et à la condition que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise :

- L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est imposée lorsque les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement.
- Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies. Le recul de 5 mètres est cependant imposé sur la voie principale ou sur la voie d'accès à la parcelle.
- Pour des ouvrages techniques d'utilité publique.
- Pour les constructions d'usage et d'intérêt publics.
- Pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes, et dans leur prolongement, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte.
- Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, un retrait minimal 0 mètre 90 par rapport à cette limite devra être respecté.

Les annexes à l'habitation principale pourront être implantées jusqu'en limite séparative si elles ont une surface inférieure à 20 mètres carrés de SHOB et sont construites en discontinuité avec l'habitation principale.

- B. Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques ou pour favoriser l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement.

- C. Des dispositions différentes pourront être également admises dans les cas suivants :

- Pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- Pour des raisons topographiques ou de forme de parcelle ;
- Pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE UC 9- EMPRISES AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière ne devra pas excéder 50 %.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 11 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes

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

Pour des bâtiments d'usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale de 11 mètres pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. REGLES GENERALES

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis

Les constructions annexes telles que remises, réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

B. CLOTURES

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres, mesurés à partir du terrain du demandeur. Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux .

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune,).

Sont préconisées les essences locales en mélange, les talus plantés

ARTICLE UC12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

- A. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques. Leur norme est fixée comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 pièces ○ 3 pièces ○ 4 pièces et plus ○ ▪ Groupe d'habitations ▪ Maison individuelle hors lotissement ▪ Lotissement à usage d'habitation ▪ Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> - 1,5 places par logement +1 place banalisée - 2 places par logement pour 4 logements - 2,5 places par logement - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place par logement
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissement industriel ou artisanal ▪ Entrepôt ▪ Commerces de <ul style="list-style-type: none"> ○ Moins de 150 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors œuvre brute - 30 % de la surface hors œuvre brute - 1 place par 30 m² de surface de vente - 60 % de la surface hors œuvre nette

Les constructions nouvelles devront intégrer deux places de stationnement dans le domaine privé.

ARTICLE Ui 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- A. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain, sauf dans le cas de destruction naturelle, lorsque leur reconstruction n'est pas possible .
- B. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

TITRE II

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

* * * *

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur de la Commune réservés aux activités (artisanat, industrie, commerce, etc ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sous rapport avec la vocation de la zone.

Elle comprend un sous secteur Ui qui est inclus dans le périmètre de captage de "Penn Ar Quinquis" sur lequel s'appliquent les règles de l'arrêté préfectoral du 29 septembre 1994. Sur ce sous-secteur, les nouvelles installations, ouvrages, travaux et activités sont soumis à autorisation préfectorale.

ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article Ui 2.
2. La création d'exploitations agricoles.
3. Les lotissements à d'autres usages qu'artisanal, commercial ou industriel.
4. L'installation de terrain de camping, caravanage et parc résidentiel de loisir.
5. L'installation isolée de caravane ou habitat léger de loisir qu'elle qu'en soit la durée, sauf baraques de chantier.
6. Les affouillements et exhaussement du sol (art. R 442-2§C) autres que ceux nécessaires à la réalisation des aménagements, constructions et équipements autorisés.
7. L'ouverture de toute carrière.

ARTICLE Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Peuvent être admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone et à la qualité de l'environnement urbain, architectural ou paysager :
 - 1.1- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Dans la mesure du possible, elles seront intégrées ou accolées aux bâtiments principaux.
 - 1.2- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, hôtels, etc ...)
 - 1.3- L'aménagement et la restauration des constructions existante, ainsi que les extensions mesurées, compatibles avec la vocation de la zone.
 - 1.4- Les équipements et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
2. Zone de nuisance sonore
Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieure des zones de nuisance sonore définies au plan, sera soumis aux dispositions de la loi sur le bruit de 1992 et l'arrêté préfectoral relatif à l'isolement acoustique de bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur (250 m de par et d'autre de l'axe de la RN 12 et 100 m de la RD 712).

ARTICLE Ui 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U1 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'assainissement non collectif du Pays de Landerneau Daoulas.

C. ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

Dans tous les cas, un dispositif individuel de régulation des débits de rejet des eaux pluviales devra être mis en place avant rejet dans le réseau public (*type puisard avec niveaux de raccordement décalé*)

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisation appropriée (*arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc...*)

D. RESEAUX DIVERS

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

Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE Ui 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors de la division de terrains.

ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies routières

Sauf dispositions spéciales figurées au plan, les constructions devront être implantée à 5 m au moins des voies routières.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces reculs.

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante située à proximité des lignes électriques, devra être soumise pour accord préalable à RTE.

ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.
2. Sur des parcelles de faible largeur (inférieur à 20 m), ou dans le cas d'extension de bâtiment ne respectant pas ce recul, la construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 m au dessus du terrain naturel. Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques tels que les cheminées, poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. REGLES GENERALES

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis

Les constructions annexes telles que remises, réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

B. CLOTURES

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres, mesurés à partir du terrain du demandeur. Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune,).

Sont préconisées les essences locales en mélange, les talus plantés

ARTICLE Ui 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

- A. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu au moins :

1. pour les bureaux, une place pour 25 m² du SHON affectée à cet usage.
 2. pour les commerces, une place pour 25m² de surface de vente.
 3. pour les professions libérales, une place par 10 m² de SHON affectée à l'usage professionnel.
 4. pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
 5. pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissement de cette nature, une place pour 10 m² de SHON affectée à ces usages.
- B. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- C. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE Ui 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone

- A. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- B. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.
- C. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.
- D. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur

- E. Sont interdites, toutes espèces de Thuya, de Cupressus, de Chamaecyparis, de Thuyopsis, de Liriodendrus. Les variétés à feuillages pourpre, jaune, panaché ou marginé sont également interdites.

TITRE III

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

* * * *

Les zones à urbaniser sont dites "zone AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

"Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement" - zone 1 AU.

"Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme" - zone 2 AU.

Article R 123.6 du C.U.

TITRE III

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

* * * *

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUB et 1AUBa

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Ces zones correspondent au centre bourg ancien et ses extensions principales. En outre, elle correspond au Périmètre de Protection Modifié (P.P.M.).

La zone 1AUBa correspond au secteur de Kéravel, sur lequel une étude a été menée en 2009, et dans laquelle des prescriptions ont été édictées.

Elle correspond à des formes d'implantation des bâtiments à l'alignement des voies et espaces publics, où, lorsque le bâti est en retrait, les constructions ou clôtures assurent la prééminence du bâti sur la forme urbaine.

Elle est destinée principalement à accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités, les équipements et les services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

RAPPELS

1. Les constructions existantes sont soumises au permis de démolir (articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme).
2. 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.
3. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
4. Un droit de préemption urbain a été institué par décision du Conseil Municipal du 08 juin 2007.
5. «Une servitude de mixité sociale est instaurée sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser à usage d'habitat identifiées au document graphique, conformément au Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de LANDERNEAU-DAOULAS arrêté le 1^{er} février 2008».

Les prescriptions règlementaires concernant les servitudes de mixité sociale sont :

- de 20 % d'offre de logements aidés (PLUS, PLAI, PLS, PSLA) dans le cadre de programme de 4 à 8 logements ;
- de 20 % d'offre de logements aidés, décomposés d'une part de 12 % d'offre sociale (PLUS, PLAI) et d'autre part de 8 % d'offre intermédiaire (PLS, PSLA) dans le cadre de programme de plus de 8 logements.

ARTICLE 1AUB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs, incluant l'habitat léger de loisir
4. Les affouillements ou exhaussements, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés
5. Les chenils et élevage de toute nature
6. Le stationnement isolé de caravane pendant plus de trois mois consécutifs par an.

ARTICLE 1AUB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager, dans les lotissements à usage d'habitat, les locaux pouvant éventuellement accueillir des activités de services.

ARTICLE 1AUB 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin,
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie. Une largeur minimale de 3.50 mètres est nécessaire. Cette largeur est portée à 5 mètres à partir de 5 maisons desservies,
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers,
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de giration minimale 22 mètres) sauf si elles sont à proximité immédiates d'une voie principale

ARTICLE 1AUB 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable, selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'assainissement non collectif du Pays de LANDERNEAU-DAOULAS.

C. ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Sauf cas particulier lié à la configuration des lieux, tout constructeur doit prendre sur sa parcelle, les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et éventuellement qualitatif, du ruissellement des eaux pluviales.

A ce titre, le constructeur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eau pluviale

A partir du dispositif décrit ci-dessus, et pour pallier ses éventuels dysfonctionnements, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il en existe, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. Il sera préféré des revêtements non imperméables.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements, est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

Dans tous les cas, un dispositif individuel de régulation des débits de rejet des eaux pluviales, devra être mis en place avant rejet dans le réseau public (*type puisard avec niveaux de raccordement décalé*)

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisation appropriée (*arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc...*).

Le choix des dispositifs de régulation des Eaux Pluviales se conformera aux prescriptions édictées par les services de l'Etat pour la Région Bretagne de décembre 2007. Ces prescriptions sont inscrites dans le « plan d'aménagement de gestion durable » du syndicat de l'Elorn et de la rivière de Daoulas. Elles concernent notamment les eaux souterraines et les eaux de surface.

D. RESEAUX DIVERS

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

Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE 1AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées, aux dispositifs d'infiltration des eaux pluviales, lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE 1AUB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUb

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur, en tenant compte du volume majoritairement parallèle à l'alignement. Cette règle pourra faire ponctuellement l'objet d'exceptions pour un recul variant entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement, en centre bourg, pour tenir compte de l'environnement bâti et du paysage urbain.

Une distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée, lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions présentant des marges de recul identiques

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies. Le recul de 5 mètres est cependant imposé sur la voie principale ou sur la voie d'accès à la parcelle ;
- Pour des ouvrages techniques d'utilité publique ;
- Pour les constructions d'usage et d'intérêt publics ;
- Pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes, et dans leur prolongement, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti ;
- Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

En secteur 1AUba

Les constructions seront implantées entre 0 et 7 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur, en tenant compte du volume principal majoritairement parallèle à l'alignement ou perpendiculairement. Les garages pourront être implantés en limite de voie.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

ARTICLE 1AUB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, un retrait minimum de 0,90 m. par rapport à cette limite, devra être respecté.

Les annexes à l'habitation principale pourront être implantées jusqu'en limite séparative, si elles ont une surface inférieure à 20 mètres carrés de SHOB, et si elles sont construites en discontinuité avec l'habitation principale

B. Des dispositions différentes pourront être admises

- Pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques ou pour favoriser l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement
- Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est en courbe en biais par rapport aux limites séparatives
- Pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt publics
- Pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti
- Pour la modification ou l'extension de constructions existantes
- Pour des raisons topographiques ou de forme de parcelle
- Pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises, que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE 1AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUB : sans objet

En secteur 1AUBa, l'emprise au sol des constructions sera de 50% maximum de la surface constructible.

ARTICLE 1AUB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- A. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 11 m.
- B. Dans le cas de constructions annexes (garage, remises, etc.) dont le pignon est situé en limite séparative, le faîtage sera limité à 6 m de hauteur ; l'égout de toiture ou l'acrotère (pour les bâtiments à toits plats ou à très faibles pentes) sera limité à 3 m de hauteur
- C. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes
- D. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres
- E. Pour les constructions, installations et équipements publics d'intérêt général, la hauteur maximale de 11 m pourra être dépassée, lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

ARTICLE 1AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. REGLES GENERALES

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Loi sur l'architecture de 1977 (extraits)

L'architecture est une expression de la culture ; La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine **sont d'intérêt public**.

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

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition ;
- Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire ;
- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en en respectant les principes originels. Ces principes sont rappelés aux chapitres C et D du présent article.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes ;
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures ;
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

- Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

B. DEMANDES D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

C. LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les joints des maçonneries du bâti de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits

Ces dispositions ne font toutefois pas obstacle à l'emploi de matériaux contemporains d'usage courant (PVC, aluminium) si leur intégration dans le paysage est démontrée.

4. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.
-

6. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition devront respecter les règles énoncées en D et E. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

D. LES CONTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après (ces règles sont expliquées plus largement en annexe au présent règlement).

1. L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2. Les volumes :

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

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45°.

3. Les ouvertures :

Les murs pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans les secteurs, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4. Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs pignons. Elles seront bardées dans les mêmes matériaux que les matériaux de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, de préférence en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. Pour des constructions de dimensions modestes, ne dépassant pas 20 mètres carrés, et détachées de la construction principale, des matériaux plus économiques pourront cependant être employés.

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

Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

E. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise.

Ces constructions devront donc respecter les règles générales du présent article (§11.A).

F. LES ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et-(ou) naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.

- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. Pour des constructions de dépassant pas 20 mètres carrés et détachés de la construction principale, des matériaux plus économiques, d'usage courant pourront être utilisés à la place de l'ardoise
- Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

G. LES CLOTURES

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable dans les conditions définies aux articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprés, thuyas, etc...).

H. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront se conformer aux exigences des normes «performance thermique » en vigueur.

ARTICLE 1Aub 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques. Leur norme est donnée ci-après 1.

B.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> ○ Studio ○ 2 pièces ○ 3 pièces ○ 4 pièces et plus ▪ Groupe d'habitations 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement - 1,5 places par logement +1 place banalisée - 2 places par logement pour 4 logements - 2,5 places par logement - 1 place par logement + 1 place banalisée

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maison individuelle hors lotissement ▪ Lotissement à usage d'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place par logement
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements locatifs financés avec prêt aidé par l'Etat 	
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissement industriel ou artisanal ▪ Entrepôt ▪ Commerces de <ul style="list-style-type: none"> ○ Moins de 150 m² ▪ Bureau - services 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors œuvre brute - 30 % de la surface hors œuvre brute - 1 place par 30 m² de surface de vente -

Les constructions nouvelles devront intégrer deux places de stationnement dans le domaine privé

ARTICLE 1AUB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- A. Les espèces d'essences locales seront privilégiées
Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.
- B. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain ou encore en cas de destruction naturelle du talus si sa reconstitution n'est pas possible.
- C. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

TITRE III

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

* * * *

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUC et 1AUCa

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions du bourg, principalement sous forme de lotissements.

Elle correspond à des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses qui coexistent et voisinent.

La zone 1AUCa correspond au secteur de Keravel, sur lequel une étude a été menée en 2009 et dans laquelle des prescriptions ont été édictées.

Elle est destinée principalement à accueillir des constructions à usage d'habitation, de services publics et commerciaux ainsi que, les équipements et les services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

RAPPELS

1. Les constructions existantes sont soumises au permis de démolir (articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme)
2. 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.
3. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
Un droit de préemption urbain a été institué par décision du Conseil Municipal du 08 juin 2007
4. «Une servitude de mixité sociale est instaurée sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser à usage d'habitat identifiées au document graphique, conformément au Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas arrêté le 1^{er} février 2008».

Les prescriptions règlementaires concernant les servitudes de mixité sociale sont :

- de 20 % d'offre de logements aidés (PLUS, PLAI, PLS, PSLA) dans le cadre de programme de 4 à 8 logements.
- de 20 % d'offre de logements aidés, décomposés d'une part de 12 % d'offre sociale (PLUS, PLAI) et d'une part de 8 % d'offre intermédiaire (PLS, PSLA) dans le cadre de programme de plus de 8 logements.

ARTICLE 1AUC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs, incluant l'habitat léger de loisirs.
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non,
5. Le dépôt de véhicules hors d'usage.
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
7. Les chenils et élevage de toute nature.

ARTICLE 1AUC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :

En sous secteur UCm, les locaux destinés à l'activité artisanales et tertiaire, ainsi que les habitations nécessaires à ces activités.

Dans les lotissements à usage d'habitat, les locaux pouvant éventuellement accueillir des activités de services et activités artisanales ne présentant pas de gêne pour le voisinage .

ARTICLE 1AUC 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie. Une largeur minimale de 3.50 mètres est nécessaire. Cette largeur est portée à 5 mètres à partir de 5 maisons desservies.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
4. Les voies nouvelles de plus de cent mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de giration minimale 22 mètres) sauf si elles sont à proximité immédiates d'une voie principale.

ARTICLE 1AUC 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur..

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'assainissement non collectif du Pays de Landerneau Daoulas.

C. ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Sauf cas particulier lié à la configuration des lieux, tout constructeur doit prendre sur sa parcelle les dispositions constructives pour la réalisation du projet de nature à réduire l'impact quantitatif et éventuellement qualitatif du ruissellement des eaux pluviales.

A ce titre le constructeur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eau pluviale

A partir de ce dispositif, et pour pallier ses éventuels dysfonctionnements, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il en existe, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

Dans tous les cas, un dispositif individuel de régulation des débits de rejet des eaux pluviales devra être mis en place avant rejet dans le réseau public (*type puisard avec niveaux de raccordement décalé*)

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisation appropriée (*arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc...*)

D. RESEAUX DIVERS

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

Les réseaux électriques basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE 1AUC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible, ainsi que l'infiltration des eaux pluviales lorsqu'elle est imposée.

ARTICLE 1AUC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur, en tenant compte du volume majoritairement parallèle à l'alignement.

En zone 1AUCa, Les garages pourront être implantés en limite de voie.

Cette règle pourra faire ponctuellement l'objet d'exceptions pour un recul variant entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement, dans les cas suivants et à la condition que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise :

- L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est imposée lorsque les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement.

- Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies. Le recul de 5 mètres est cependant imposé sur la voie principale ou sur la voie d'accès à la parcelle.
- Pour des ouvrages techniques d'utilité publique.
- Pour les constructions d'usage et d'intérêt publics.
- Pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes, et dans leur prolongement, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte.
- Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

ARTICLE 1AUC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, un retrait minimal 0 mètre 90 par rapport à cette limite devra être respecté. Les annexes à l'habitation principale pourront être implantées jusqu'en limite séparative si elles ont une surface inférieure à 20 mètres carrés de SHOB et sont construites en discontinuité avec l'habitation principale.
- B. Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques ou pour favoriser l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement.
- C. Des dispositions différentes pourront être également admises dans les cas suivants :
- Pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
 - Pour des raisons topographiques ou de forme de parcelle,
 - Pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants,
 - Afin d'assurer le libre écoulement des eaux.

ARTICLE 1AUC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AUC 9 EMPRISES AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière ne devra pas excéder 50 %.

ARTICLE 1AUC 10– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 11 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

Pour des bâtiments d'usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale de 11 mètres pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

ARTICLE 1AUC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. REGLES GENERALES

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis

Les constructions annexes telles que remises, réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

B. CLOTURES

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres, mesurés à partir du terrain du demandeur

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune,).

Sont préconisées les essences locales en mélange, les talus plantés

C. CARACTERISTIQUES ECOLOGIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront se conformer aux exigences des normes «performance thermique » en vigueur.

ARTICLE 1AUC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques. Leur norme est fixée comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 pièces ○ 3 pièces ○ 4 pièces et plus ○ ▪ Groupe d'habitations ▪ Maison individuelle hors lotissement ▪ Lotissement à usage d'habitation ▪ Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> - 1,5 places par logement) +1 place banalisée - 2 places par logement) pour 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place par logement
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissement industriel ou artisanal ▪ Entrepôt ▪ Commerces de <ul style="list-style-type: none"> ○ Moins de 150 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors œuvre brute - 30 % de la surface hors œuvre brute - 1 place par 30 m² de surface de vente - 60 % de la surface hors œuvre nette

Les constructions nouvelles devront intégrer deux places de stationnement dans le domaine privé.

ARTICLE 1AUC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- B. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain, sauf dans le cas de destruction naturelle, lorsque leur reconstruction n'est pas possible.
- C. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

TITRE III

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

* * * *

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée, où sont prévues à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Si cette condition est réalisée, les règles de construction applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice.

RAPPELS

1. 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.
2. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
4. Un droit de préemption urbaine a été institué par décision du Conseil Municipal du 08 juin 2007 (article R211-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 à 1 AU 13 –

Les règles d'urbanisme applicables aux zones 1 AU sont celles des zones U comportant le même indice :

1 AUB	>	UB
1 AUC	>	UC

TITRE III

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

* * * *

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 2 AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elles comprennent les secteurs des zones naturelles non équipés à l'urbanisation est projetée à long terme, et les parties de zones urbaines où l'occupation du sol doit être maîtrisée dans le temps.

Les occupations et utilisations des sols qui rendraient en zones impropres à une urbanisation ultérieure y sont interdites, jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone constructible au moyen d'une procédure d'urbanisme (modification du Plan Local d'Urbanisme.) ainsi que les dispositions prévues au schéma d'ensemble.

Tant que la procédure d'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU n'est pas réalisée, les terrains de ces zones restent destinés à l'activité agricole .

ARTICLE 2AU.1 à 2AU.13

Ces zones ne sont pas réglementées. Leur ouverture à l'urbanisation peut se réaliser qu'après modification du P.L.U. et la rédaction des articles sus visé étant bien entendu que ces articles doivent correspondre exactement à ceux des zones 1AU ou U en respectant les indices portés sur les zones 2AU.

TITRE IV

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

* * * *

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

TITRE I

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones A sont les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R.123.7 du Code de L'Urbanisme).

Elles comprennent un sous-secteur Ap qui correspond aux zones concernées par l'arrêté préfectoral du 29 septembre 1994 visant à protéger le captage de Pen ar Quinquis. Il recouvre, avec le secteur Np, le périmètre immédiat et rapproché de protection du captage.

RAPPELS

1. 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.
2. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres, dans les espaces boisés classés, sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes constructions et aménagements non directement liés à l'activité agricole et aux productions maraîchères, horticoles ou florales :
2. Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles, horticoles ou florales.
3. Quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuelle ou sociétaire, un seul logement de fonction par exploitant est autorisé.
4. Toutes constructions et installations non directement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
5. Le stationnement de caravanes pendant une période supérieure à trois mois consécutifs.
6. Sont interdits :
 - Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services.
 - Les affouillements et exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions ou équipements autorisés.
 - Le stationnement prolongé ou dépôt de matériaux et matériel sur les voies et accotements publics.
7. Sont interdits les changements de destination en habitation des bâtiments agricoles désaffectés de type industriels (hangars, élevages hors sols, etc...)

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :

- Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole.
- Les piscines couvertes ou non, à proximité des habitations non interdites à l'article A1.

- L'extension d'habitations directement liées et nécessaires aux besoins de l'agriculture existante, sous réserve du respect des dispositions suivantes : le bâtiment existant doit représenter une surface au sol d'au moins 50 m² de SHOB et être intégré dans un contexte bâti agricole.
- Les changements de destination de bâtiment (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc....) dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe.
- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve que la surface hors d'œuvre brute ne dépasse pas trente cinq (35) mètres carrés.
- Le logement principal nouveau de l'agriculteur, s'il n'est pas compris dans le site de l'exploitation, dans la mesure où il est situé en continuité stricte de secteurs bâtis (zone U ou zone N).
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres ou ovines ou petits activités domestiques, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégrés, à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement et dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 25 mètres carrés.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits lors d'un sinistre et à la condition que la demande d'autorisation de construire soit déposée dans les cinq ans qui suivent le sinistre.
- Lorsque leur présence est indispensable à l'activité de l'exploitation agricole, l'habitation principale de l'agriculteur, dans la mesure où elle se situe dans le périmètre de l'exploitation.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Une largeur de chaussée minimale de 3.50m est nécessaire.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

ARTICLE A 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient respectées.

B. ASSAINISSEMENT

Toute maison d'habitation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur, si un tel réseau existe. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement n'est pas autorisée.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsqu'elles sont prévues au plan du zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'assainissement non collectif du Pays de Landerneau Daoulas.

C. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il en existe, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Sauf cas particulier lié à la configuration des lieux, tout constructeur doit prendre sur sa parcelle les dispositions constructives pour la réalisation du projet de nature à réduire l'impact quantitatif et éventuellement qualitatif du ruissellement des eaux pluviales.

A ce titre le constructeur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

A partir du dispositif décrit ci-dessus, et pour pallier ses éventuels dysfonctionnements, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il en existe, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En dehors des secteurs Ap le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. Les constructions devront être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existantes.

B. Les constructions seront implantées à 100m au moins de l'axe de la RN 12.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

C. Toutefois, en dehors des marges de recul liées à la RN 12, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voie ;
- pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle ;
- pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitations, etc...) et pour les ouvrages de transport de l'énergie électrique, 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.

Aucun changement d'affectation de constructions existantes ne sera autorisé dans les marges de recul prévues par rapport à la RN 12.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 mètres.

B. Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;

- pour la modification, l'extension de constructions existantes ou la construction d'annexes à ces constructions ;
- pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle ;
- pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitations, etc...) et pour les ouvrages de transport de l'énergie électrique, 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 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- A. La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- B. La hauteur totale des bâtiments agricoles, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 12 mètres. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition ; la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.
- C. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises en B pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur.
- D. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation RTE.

Des dispositions particulières sont applicables :

- dans les zones d'exposition au bruit de la RN 12
- dans les zones d'exposition au bruit de l'aéroport
- dans les zones de servitudes aéronautiques

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent

porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels au bâtis.

A. LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

1. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. D'autres matériaux pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

2. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style.

Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs pignons. Elles pourront être bardées dans les mêmes matériaux que les matériaux de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

C. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées.

D. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et-ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale.

E. LES BATIMENTS AGRICOLES

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc..., devront respecter les dispositions suivantes :

- l'implantation en ligne de crête est interdite ;
- l'implantation au plus près du centre de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique avérée ;
- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée ;
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel ;
- la plantation de haies ou de bosquet d'arbres d'essences locales pourra être imposées afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur ;
- l'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleurs trop vives est *déconseillée*.

F. LES CLOTURES

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits : les clôtures, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune. Sont préconisées les essences locales en mélanges, les talus plantés..

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- A. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- B. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.
- C. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

TITRE V

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

* * * *

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones N sont les secteurs « naturels et forestiers » de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (Article R128-8 partie I) du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, les autorisations d'occupations des sols prévus à l'article N2 ci-après devront assurer la préservation de l'activité agricole.

Elle comporte trois sous-secteurs :

- Un sous-secteur **Np** qui correspond aux zones concernées par les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 29 septembre 1994 visant à protéger le captage de Penn Ar Quinquis. Il recouvre, avec le sous-secteur Ap, le périmètre immédiat et rapproché de protection du captage.
- Un sous secteur **Nl** au secteur naturel destiné à accueillir des activités sportives et de loisirs.
- Un sous secteur **Npa** qui correspond aux zones humides de la commune.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 et notamment :

1. Les constructions de toute nature sauf application de l'article N2 ;
2. Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N2 ;
3. Le camping et le caravanage quelle qu'en soit la durée ;
Le stationnement de caravanes pendant une période supérieure à trois mois consécutifs.
4. Le changement de destination en habitation des bâtiments agricoles désaffectés de type industriels (hangars, élevages hors sols, etc...)

Sont interdites en sous-secteur Np, tout aménagement et occupation du sol interdits par l'arrêté préfectoral du 29 septembre 1994 visant à protéger le captage de Pen Ar Quinquis.

Sont interdites en sou secteur NPa. :

- toute construction, de quelque nature que ce soit ;
- tout drainage ;
- tout affouillement et exhaussement ;
- toute occupation et utilisation des sols qui auraient pour effet de modifier l'état initial de la zone.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :

1. L'aménagement, l'amélioration et l'extension d'ensembles bâtis existantes, sur une même propriété foncière, sont admis sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, qu'ils constituent une amélioration du bâti récemment construit, et sous condition qu'ils démontrent leur bonne intégration dans le site. Le changement de destination des bâtiments existants est autorisé.

Il est ainsi possible :

a) → Pour les constructions d'habitation existantes, de Surfaces Hors Œuvre Bruts (SHOB) existante inférieure à 50 m², aucune extension n'est autorisée, pour celles comprises entre 50 et 250 m² de SHOB, les extensions seront admises dans la mesure où après extension l'habitation ne dépasse pas 300 m² de SHOB. Pour les constructions existantes dont la SHOB est supérieure à 250 m², l'extension autorisée sera limitée à 50 m² de SHOB. Une seule extension sera autorisée à partir de la date d'approbation du PLU et cette dernière ne devra pas générer un nouveau logement.

SHOB du bâti initial	SHOB du bâti après extension
Moins de 50 m ²	Pas d'extension possible
Entre 50 et 250 m ² de SHOB	Extension jusqu'à 300 m ² de SHOB
Au delà de 250 m ² de SHOB	Extension limitée à 50 m ²

2. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
3. La construction de bâtiments annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes sous réserve qu'ils se situent à proximité de l'habitation principale et constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux ;
4. L'aménagement, la transformation, ou l'extension des établissements industriels ou artisanaux et des installations classées existants, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement ;
5. Les carrières, la recherche et l'exploitation minières ainsi que les aménagements et les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité.
6. Les plans d'eau et retenues autorisées ;
7. Les piscines, couvertes ou non, à proximité de l'habitation ;
8. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires, à la réalisation des constructions et équipements autorisés ;
9. La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre ;
10. Pour les habitations de tiers existants compris dans les périmètres d'inconstructibilité des exploitations agricoles sont autorisés les extensions mesurées telles que définies au point 2 ci-dessus, dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne supplémentaire à l'activité agricole. Dans ces périmètres, tout changement de destination d'un bâtiment est interdit.

11. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres ou ovines ou petites activités domestiques, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation, à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement)
12. Les logements de fonction des agriculteurs

Dans le sous secteur NI, sont admises, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement les constructions et aménagements strictement nécessaires au développement et à l'accueil des activités sportives, culturelles et de loisir (salles multifonctions, vestiaires, sanitaires sportifs, etc...).

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Une largeur minimale de chaussée de 3m50 est nécessaire.
2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient respectées.

B. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur si un tel réseau existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement n'est pas autorisée.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsqu'elles sont prévues au plan du zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'assainissement non collectif du Pays de Landerneau Daoulas.

C. EAUX PLUVIALES

Sauf cas particulier lié à la configuration des lieux, tout constructeur doit prendre sur sa parcelle les dispositions constructives pour la réalisation du projet de nature à réduire l'impact quantitatif et éventuellement qualitatif du ruissellement des eaux pluviales.

A ce titre le constructeur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eau pluviale

A partir du dispositif décrit ci-dessus, et pour pallier ses éventuels dysfonctionnements, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il en existe, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

ARTICLE N 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les aménagements et extensions de bâtiments existants et constructions autorisées devront être édifiés en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existantes.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A. A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins à 3 mètres.
- B. Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :
 - 1. pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
 - 2. pour la modification, l'extension de constructions existantes ou la construction d'annexes à ces constructions;

3. pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle ;
4. pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
5. afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
6. 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leurs exploitations, etc...) 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 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- A. La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- B. Pour tout type de construction ou extension de bâtiments existants, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 11 mètres
- C. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant les hauteurs admises en B 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.
- D. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation RTE.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. DEMANDE D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux

B. LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

1. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise. D'autres matériaux pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

2. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes, devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

C. LES CLOTURES

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdites : les clôtures en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune. Sont préconisées les essences locales en mélange, les talus plantés.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- A. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- B. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan comme « à protéger » ont été identifiées au titre de l'article L 123-1, alinéa 7, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour

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

TITRE VI

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER

* * * *

Tous les bois et bosquets, qu'ils soient classés ou non par le P.L.U., sont soumis à la législation forestière en vigueur pour ce qui concerne les défrichements et les coupes et abattages d'arbres.

Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan Local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-24 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

- les constructions et établissements de toute nature ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- les affouillements ou exhaussements des sols ;
- l'ouverture de toute carrière.

Par ailleurs, ces terrains sont soumis au niveau du Plan Local d'Urbanisme, à un régime spécial défini par les textes susvisés du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont rappelées ci-après.

CHAPITRE 1

RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

Article L. 130-1

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'Occupation du Sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier⁽¹⁾.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-I.) « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-II.). Sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres Ier et II du Code Forestier⁽²⁾,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963⁽³⁾,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière,
- l'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :
 - dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2.1 à L. 421-2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé

à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

⁽¹⁾Cf. articles L. 311-1 – R. 311-1 - R. 311-2 – R. 311-3 – R. 311-4 – R. 311-6 – et R. 311-8 du Code Forestier.

⁽²⁾ Cf. livre 1^{er} du Code Forestier (partie législative).

⁽³⁾ Cf. articles L. 222-1 à L. 222-4 et R. 222-7 du Code Forestier.

Article L. 130-2

Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-III.) « L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics » ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'urbanisme approuvé rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre de l'intérieur et du Ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L. 130-3

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-IV.)

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L. 130-4

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1, celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisation approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1984 (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-V.) « Par le plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du

décret n° 62-460 du 13 avril 1962, ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L. 130-5

(Lois n° 75-602 du 10 juillet 1975, art. 6.)

Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1976.

Article L. 130-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre.

CHAPITRE 2

RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

Article R. 130-1

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 1^{er})

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du Code Forestier.
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier.
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1. (5^{ème} alinéa).

Article R. 130-2

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

La demande d'autorisation, établie conformément au modèle national fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme est, ainsi que le dossier qui l'accompagne, présentée en quatre exemplaires par le propriétaire du terrain ou par une personne morale ayant qualité pour bénéficier soit de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique, soit des servitudes prévues à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Cette demande peut concerner un abattage, une coupe ou plusieurs coupes échelonnées, le cas échéant, sur plusieurs années. Elle doit préciser la situation, la nature et la qualité de chaque coupe ou abattage ainsi que l'année de son exécution et les éventuels travaux de plantations que le propriétaire s'engage à exécuter.

Tous les exemplaires de la demande et du dossier sont adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal au Maire de la commune où sont envisagés les coupes ou abattages, ou déposés contre décharge à la mairie.

Les exemplaires de la demande et du dossier font l'objet des transmissions prévues à l'article L. 421-2.3.

Au cas où la demande est présentée par les personnes morales mentionnées au 1^{er} alinéa, l'autorité compétente pour statuer adresse au propriétaire une copie de cette demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le Maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse et superficie du terrain et quotité de chaque coupe et abattage.

Article R. 130-3

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

La demande d'autorisation préalable de déboisement pour l'application de l'article L. 421-6 ainsi que la demande d'autorisation de défrichement adressée au commissaire de la République en application du 4° alinéa de l'article L. 130-1 valent demande d'autorisation préalable de coupe et d'abattage d'arbres au sein du 5° alinéa de l'article L. 130-1 :

- lorsque le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent pour statuer sur la demande d'autorisation préalable au sens du 5° alinéa l'article L. 130-1, le commissaire de la République lui adresse dans la semaine qui suit la saisine, copie de la demande d'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus en vue de son instruction.
- Lorsque le commissaire de la République est compétent pour statuer sur la demande d'autorisation préalable au sens au 5° alinéa de l'article L. 130-1, l'instruction est engagée simultanément au titre des deux législations.

Article R. 130-4

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

La demande d'autorisation préalable de coupe et d'abattage d'arbres est instruite par l'autorité compétente pour statuer ou le cas échéant, par le service auquel elle a confié l'instruction des demandes.

Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le Maire fait connaître son avis au président de cet établissement. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois de la réception de la demande. Il doit être dûment motivé, s'il est défavorable ou si favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

Lorsque le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, la décision est prise après avis du commissaire de la République. Son avis est réputé donné à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Dans les cas prévus à l'article L. 421-2.2 b) l'absence d'avis conforme du commissaire de la République dans le délai de deux mois à compter de sa saisine vaut avis défavorable.

Lorsque la décision est prise par le commissaire de la République, dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 421-2.1, le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, si la commune a délégué sa compétence à cet établissement, lui fait connaître son avis. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois suivant la réception de la demande. Il doit être dûment motivé, s'il est défavorable ou si favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

DECISIONS

I – Dispositions générales

Article R. 130-5

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

Sous réserve des dispositions de l'article R. 130-1, toute coupe ou abattage d'arbres compris dans un espace boisé classé est subordonné à une autorisation expresse. Si celle-ci n'est pas prononcée dans les quatre mois de la saisine, l'accord est réputé refusé.

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant notamment la technique de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée accompagnée, lorsque la décision est négative ou assortie de prescriptions, d'une demande d'avis de réception postal.

L'autorisation est valable deux ans. Elle peut toutefois, si la coupe ou l'abattage n'ont pu être pratiqués au cours des années pour lesquelles l'autorisation a été donnée, être prolongée d'une année.

Les coupes rases doivent être suivies dans les cinq ans de travaux de reboisement, à défaut de régénération naturelle.

L'autorisation est publiée par voie d'affichage à la Mairie pendant deux mois. Dans les zones urbaines, elle est en outre préalablement portée à la connaissance du public, par apposition de la décision de l'autorité compétente sur un panneau implanté à la limite du terrain boisé concerné et visible d'une voie ouverte au public.

Article R. 130-6

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

En cas d'octroi de l'autorisation, la personne morale mentionnée au 1^{er} alinéa de l'article R. 130-2 ne peut effectuer la coupe ou l'abattage qu'avec le consentement du propriétaire ou à défaut, après qu'elle ait acquis la propriété des terrains concernés ou après la création des servitudes prévues par l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Article R. 130-7

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

Le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-1, la demande d'autorisation de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code Forestier sous réserve des dispositions suivantes :

- A. La demande doit être accompagnée d'une étude d'impact établie conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et des textes pris pour son application, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les

prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée.

- B. La demande est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche, en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et au délégué régional à l'architecture et à l'environnement, en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement. Ces avis sont réputés exprimés à l'expiration d'un délai de deux mois. Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et d'abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

Article R. 130-8

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

L'autorisation préalable au sens du cinquième alinéa de l'article L. 130-1 tient lieu, si elle est délivrée après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, de l'autorisation spéciale à laquelle sont soumis les déboisements dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain en application des articles 70 et 71 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

II – Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan Local d'Urbanisme a été approuvé.

Article R. 130-9

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

La décision est prise soit :

- A. Par le Maire, au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement lorsque cette compétence lui a été déléguée.
- B. Dans les conditions prévues au III du présent paragraphe dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2.1.

Article R. 130-10

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

L'arrêté par lequel le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale statue sur la demande d'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est complété, avant notification au demandeur, par une mention certifiant que la décision est transmise dans les conditions prévues à l'article L. 421-2.4 et que, conformément à l'article L. 130-1 (sixième alinéa), elle ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission.

Outre la transmission mentionnée à l'alinéa ci-dessus, copie de la décision est transmise, lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au Maire de la Commune.

DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES

DOCUMENT COMPLEMENTAIRE – 1

Liste des travaux et clôture soumis à déclaration

- Modification de l'aspect extérieur d'une construction existante (façade, ravalements, toitures, vitrines, devantures, ouvertures de fenêtre ...).
- Construction ne créant pas surface de plancher (poteaux ou pylônes de plus de 12 mètres de hauteur, les murs de plus de 2 mètres de hauteur, les piscines, etc...).
- Construction créant une surface hors œuvre brute n'excédant pas 20 m² (balcon, pièces d'habitation, abri de jardin, garage) ou serre de moins de 4 mètres de hauteur moins de 2000 m² de surface.
- Travaux à exécuter sur un immeuble classé au titre de la législation sur les monuments historiques.
- Habitation légère de loisirs (H.L.L.) n'excédant pas 35 m².
- Clôture.

DOCUMENT COMPLEMENTAIRE – 2

Installation et travaux divers soumis à autorisation

A- PARTIE LEGISLATIVE

Article L. 442-2

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

B- PARTIE RELEMENTAIRE

Article R. 442-2

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- A. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- B. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1.
- C. Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

DOCUMENT REGLEMENTAIRE 3

Dispositions du Code de l'Urbanisme restant applicables

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les articles R. 112, R.111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

Article R. 111-2.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

Article R. 111-3-2

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

Article R.111-4.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A. A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- B. A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R. 111-14-2.

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R.11-21.

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

DOCUMENT COMPLEMENTAIRE 4

Annexe explicative aux articles 11 du présent règlement : « Aspect extérieur des constructions »

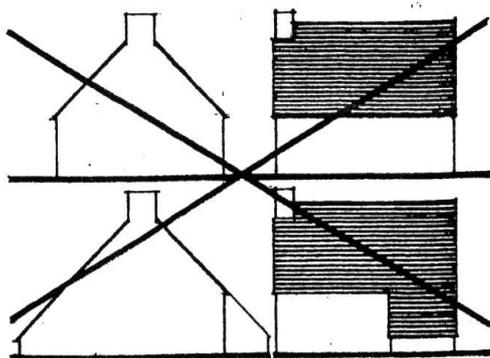
Le croquis et explications qui suivent ont pour objet de clarifier les règles édictées, pour l'architecture de référence traditionnelle, aux articles 11 du présent règlement.

Ils n'ont pas pour but de figer l'écriture architecturale des maisons individuelles dans un modèle immuable. Ils rappellent certains principes fondamentaux de l'architecture traditionnelle qui permettent d'assurer, dans la cohérence du paysage bâti de la commune, cette filiation culturelle.

Ils ont aussi pour but de freiner certaines modes actuelles. Du fait de l'application d'une logique essentiellement commerciale, on assiste en effet à une déformation gratuite des volumes et à l'ajout d'une multitude de petits éléments qui finissent par rendre impossible la compréhension des bâtiments.

Enfin, quand l'adéquation d'un programme à une expression traditionnelle est très compliquée voire impossible ou qu'un maître d'ouvrage désire une autre expression culturelle, l'architecture dite « moderne » (qui existe depuis une centaine d'année) permet, avec un vocabulaire plus large et souvent mieux adapté, la conception de belles maisons, agréables à vivre, et parfaitement intégrées à leur environnement. Elles participent à une évolution maîtrisée du paysage. Mais cette démarche s'appuie, elle aussi, sur des règles précises de proportion et de composition, à la fois plus ouvertes et plus complexes, dont la connaissance et la maîtrise sont indispensables.

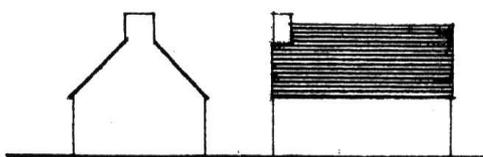
I. LARGEUR 8m



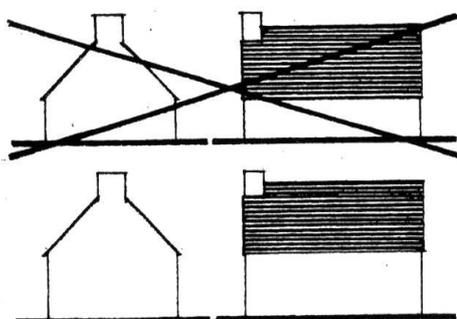
Déterminée historiquement par les portées de planchers (il a toujours été difficile de trouver en Bretagne des arbres qui puissent donner des poutres plus longues ...), ce qui reste vrai aujourd'hui pour les portées courantes de béton (poutrelles et hourdis).

L'élargissement des maisons a été amené par la modification de l'organisation de la vie et par l'obligation d'habiter les combles, qui traditionnellement ne servaient que de grenier (séchage du grain, stockage des denrées ou des objets).

Cet élargissement a amené une augmentation spectaculaire du volume des toits par rapport aux murs, qui finit par produire des pignons très proches de ceux des hangars agricoles...

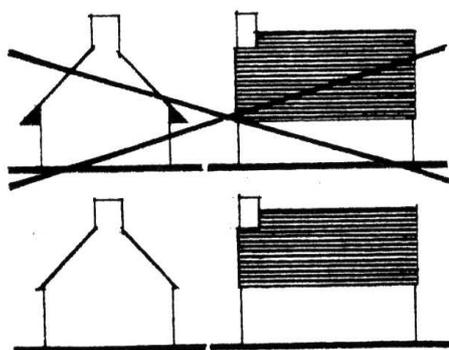


II. RAPPORT MUR-TOIT



Le rapport mur-toit est, en élévation, traditionnellement proche de 1/1. Cette évolution (cf.1) a produit, dans le paysage bâti, une importance de plus en plus grande des toits, alors que l'architecture traditionnelle est avant tout une architecture de murs et de pignons maçonnés.

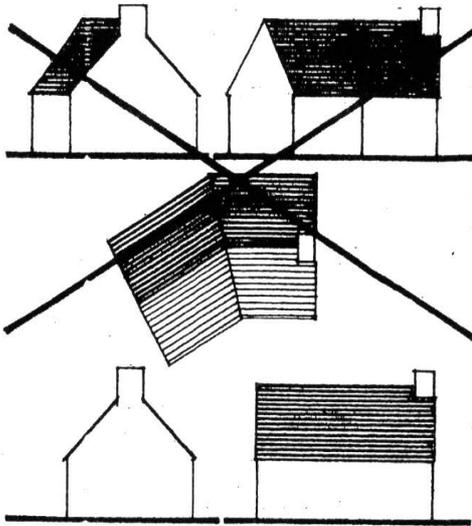
III. DEBORDS DE TOITURES



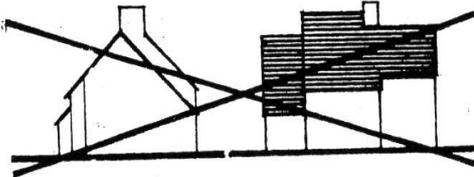
Une utilisation rationnelle des étages implique soit « un dératèlement » important (prolongement du mur de la façade au-dessus du plancher) soit un « premier étage » avec murs et fenêtres. (Maisons de bourg, R + 1+ combles).

Les toits ne doivent que très peu déborder l'aplomb des murs. Les débords importants, qui obligent les habillages en ardoises des jouées, ne protègent que très peu les murs (la pluie en Bretagne ne tombe presque jamais verticalement).

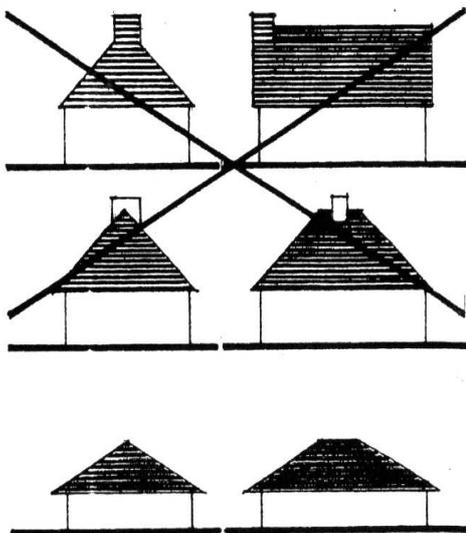
IV. VOLUMES PRINCIPAUX « CASSES »



V. FRACTIONNEMENT DES VOLUMES



VI. CROUPES ET POINTES DE PIGNONS BARDEES EN ARDOISES



Cette tendance actuelle, « pour ne pas faire comme tout le monde », de « plier » le bâtiment (soi-disant pour améliorer l'éclairage des pièces) a pour résultat de fractionner les volumes, de les rétrécir et renforcer leur impression de hauteur (cf. §5) ; cela, en créant une noue et un arêtier d'angle très faible, rend la toiture « molle », en empêchant sa vision globale.

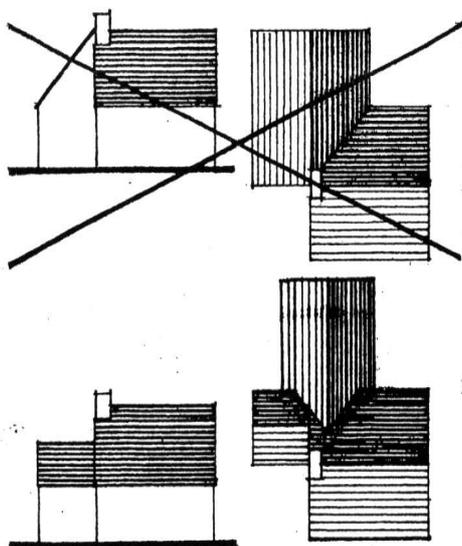
Enfin, cela complique beaucoup la construction de la maison et son coût.

Cette pratique, très fréquente aujourd'hui, résulte d'un grand nombre de décrochements du plan, souvent inutiles. Cela entraîne un rétrécissement des volumes ainsi qu'une complication de la construction, un coût supplémentaire de la maison et l'augmentation des risques de désordre.

Les toitures « en croupes » sont une écriture architecturale de couverture en tuile, de faible pente (Île de France, en tuiles plates ou mécaniques ou Sud en tuile canal). Pour une couverture en ardoise, pour laquelle la pente est beaucoup plus importante, cela entraîne une disproportion de la toiture par rapport à la maçonnerie qui se trouve écrasée par la masse énorme de l'ardoise. Seules sont admissibles, les toitures à faible pente (30% maximum en ardoises) avec débords importants de la couverture ; mais ce n'est plus de l'architecture traditionnelle, et le toit n'a plus le même rôle dans le paysage (toit « parapluie » posé sur la maison).

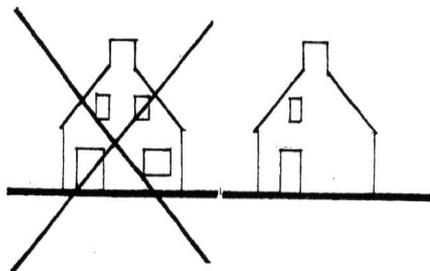
Les bardages en ardoises des pignons et souches de cheminées produisent le même résultat dans le paysage bâti et la même lourdeur de la toiture. Souvent réalisée pour pallier des désordres sur les pignons, cette technique est à proscrire. Une solution par isolant collé et enduit pelliculaire mince armé de même teinte que celui de la maison à préconiser.

VII. HIERARCHIE ET ACCROCHAGES DES VOLUMES



L'expression hiérarchique des volumes est une constante importante de l'architecture traditionnelle ; c'est-à-dire que le volume d'habitation est toujours plus important que le volume des pièces annexes (office, garage, etc.) et que leur raccordement renforce ce rapport. Il est donc inacceptable de faire revenir en façade les parties annexes du bâtiment, en masquant partiellement le pignon principal et d'écrire ces volumes de façon aussi importante que la partie habitation (niveau de faîtage et largeur).

VIII. PIGNONS PAS OU PEU PERCES

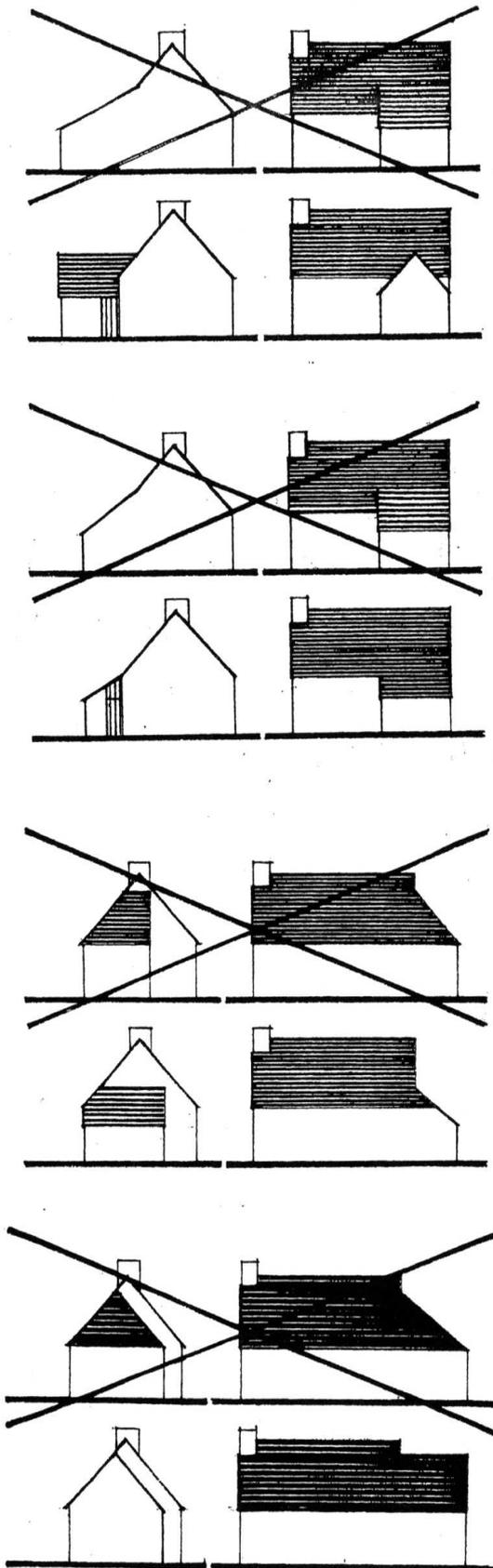


Les maisons traditionnelles ont toujours été mono ou bi-orientées (ouverture sur le long pan, ou plus rarement les deux longs pans) ; les maisons étaient ouvertes sur l'espace commun (rues ou cours) ; les pignons n'étaient pratiquement jamais percés (taille des cheminées et conduits qui interdisaient, faute d'affaiblir dangereusement sa structure, de construire des baies) ; enfin les maisons étaient très souvent mitoyennes.

L'isolement des maisons au centre des terrains et le désir, louable, de créer une grande luminosité dans les pièces a amené à percer de plus en plus les pignons, au point d'en faire une nouvelle façade.

S'il est devenu impossible d'interdire le percement des pignons, la position, les proportions et le nombre des baies créées en pignons ne doit, en aucun cas, en empêcher la lecture globale : une ou deux baies maximum, désaxées en général qui permettent au plein (mur) de conserver la prééminence.

IX. VOLUME ANNEXE



9-1

Les volumes annexes perpendiculaires au volume principal sont toujours accrochés à celui-ci de façon simple et avec le maximum d'incidence technique de raccordement.

Dans cette logique technique, ces extensions, de volumétrie très réduite par rapport au volume principal éviteront que leur toiture vienne s'accrocher sur leur toiture principale.

↳ Si le volume annexe est important, une toiture à deux pentes est indispensable

↳ Si le volume est limité, un toit en appentis raccordé à l'égout de la toiture principale aux pentes plus faible que celle-ci possible.

Dans tous les cas, un élément clair de jonction sera créé à la jonction de pignon pour en assurer une lecture claire (porte-fenêtre ou porte-fenêtre sur toute la hauteur.

9-2

Les volumes annexes en prolongement du volume principal, seront traités en appentis simples si leur volumétrie est limitée. Leur toiture, en pente nettement plus faible que la toiture principale pourra, pour assurer une habitabilité correcte de l'extension, être raccordée au toit principal par une petite croupe partielle.

Si le volume annexe est important, une toiture à deux pentes égales dans le sens longitudinal est indispensable.

DOCUMENT COMPLEMENTAIRE 5

LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Le but des plantations est double :

- ↻ Créer un cadre accueillant et agréable pour la maison, le lotissement ou l'immeuble. Les plantations sont l'accompagnement naturel de l'habitation.
- ↻ Ré-humaniser le paysage global du territoire communal par la présence de « masses végétales ».

Les plantations recommandées et destinées à former ou à conforter des fonds de paysage, seront prises dans les essences typiques de la région, indiquées dans le tableau ci-après. Les plantations complémentaires sont laissées à l'initiative des propriétaires.

ARBRES	
Nom français	Nom botanique
↻ Châtaignier	↻ <i>Castanea sativa</i>
↻ Chêne pédonculé	↻ <i>Quercus pedunculata</i>
↻ Erable sycomore	↻ <i>Acer pseudoplatanus</i>
↻ Frêne commun	↻ <i>Fraxinus excelsior</i>
↻ Hêtre	↻ <i>Fagus sylvatica</i>
↻ Merisier	↻ <i>Prunus avium</i>
↻ Noyer	↻ <i>Juglans regia</i>
↻ Peuplier hybride	↻ <i>Populus robusta</i>
↻ Tilleul	↻ <i>Tilia cordata</i>
↻ Bouleau blanc	↻ <i>Betula verrucosa</i>
↻ Pommier commun	↻ <i>Malus pumila</i>
↻ Poirier commun	↻ <i>Pyrus communis</i>
ARBUSTES	
↻ Aubépine monogyne	↻ <i>Crataegus monogyna</i>
↻ Cornouiller sanguin	↻ <i>Cornus sanguinea</i>
↻ Erable champêtre	↻ <i>Acer campestre</i>
↻ Charme commun	↻ <i>Carpinus betulus</i>
↻ Bourdaine	↻ <i>Rhamnus frangula</i>
↻ Houx commun	↻ <i>Ilex aquifolium</i>
↻ Néflier	↻ <i>Mespilus germanica</i>
↻ Noisetier	↻ <i>Cotylus avellana</i>
↻ Cerisier à grappes	↻ <i>Prunus padus</i>
↻ Cerisier tardif	↻ <i>Prunus serotina</i>
↻ Fusain d'Europe	↻ <i>Evonymus europaeus</i>
↻ Prunellier	↻ <i>Prunus spinosa</i>
↻ Troène d'Europe	↻ <i>Ligustrum vulgare</i>
↻ Saule noir	↻ <i>Salix atrocinera</i>
↻ Saule marsault	↻ <i>Salix caprea</i>
↻ Sureau noir	↻ <i>Sambucus nigra</i>
↻ Viorne obier	↻ <i>Viburnum opulus</i>