



## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PLOUGOULM

---

### REGLEMENT

#### 3.1

*" 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 transports 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, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L 110).*

---

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 20 février 2003

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le: 30 août 2007

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 24 septembre 2008

Approbation n2 du Conseil municipal suite au courrier du Préfet le : 12 novembre 2008

PLU rendu exécutoire le: 17 novembre 2008

PLU modifié le :

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

### **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

### **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone UA

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone UC

CHAPITRE III: Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE IV: Règlement applicable à la zone UI

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

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones 1AUc, 1AUe

CHAPITRE II : Règlement général applicable à la zone 2AU

### **TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

### **TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en quatorze articles.

## **Organisation du règlement de chaque zone**

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

**COMMUNE DE PLOUGOULM**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## INTRODUCTION

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

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence.

### Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLOUGOULM.

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

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- le Code du Domaine de l'Etat (DPM). Les occupations des espaces situés sur le Domaine Public Maritime sont soumises à autorisations au vu de l'article 28 de ce code.
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
  - \* Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité et des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
  - \* Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
  - \* Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L.130-1, L.142-11, R.130-1, R.421-3-1 du Code de l'urbanisme).
  - \* Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L.315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
  - \* Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme).
  - \* Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
  - \* Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois sont soumis à déclaration préalable (Art.R.421-23 d) du Code de l'Urbanisme).
  - \* Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme).
  - \* Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

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

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "*toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - Tél: 99.84.59.00)*".

- L'article 1 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *"les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée"*.
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257"*.

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

décret 86-192 du 5 février 1986 : *"lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie"*.

article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.

4. Sont précisées ci-après les règles applicables à l'activité aquacole notamment le Décret n°83-228 du 22 mars 1983 qui gère les cultures marines sur le Domaine Public Maritime comme sur les propriétés privées

### Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 à R. 130-14 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par l'articles L 123-1, L 123-17, R.123-11 du Code de l'Urbanisme ;
- une identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

#### 1) Les zones urbaines

Elles correspondent aux zones :

à vocation dominante d'habitat, dites

- |   |     |
|---|-----|
| - du centre bourg traditionnel, dites   | UA  |
| - d'habitat de type individuel, isolé ou groupé, dites                                    | UC  |
| - d'habitat de type individuel, isolé ou groupé à Toul A Nouc'h, dites                    | UCI |
| - destinées aux activités sportives, culturelles et de loisirs                            | UE  |
| - destinées aux équipements industriels, artisanaux et commerciaux                        | Ui  |
| - destinées aux activités artisanales, commerciales, hôtelières ou de bureaux et services | Uic |

Aux zones urbaines U, s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

## **2) Les zones à urbaniser**

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, la zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Elles correspondent aux zones :

- destinées à l'urbanisation future, dites
- à vocation de zone UC future, dites
- à vocation de zone UE future, dites
- à vocation de zone Uic future, dites

**AU**  
**AUc**  
**AUe**  
**AUic**

Aux zones à urbaniser, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

## **3) Les zones agricoles**

Elles correspondent aux zones :

- de richesses naturelles agricoles, dites
- destinées aux équipements nécessaires à l'activité piscicole, dites

**A**  
**Ap**

Aux zones agricoles A, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

## **4) Les zones naturelles à protéger**

Elles correspondent aux zones :

- naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysagers), dites
- qui couvrent les espaces à préserver en tant qu' « espaces remarquables »
- correspondant aux parties des propriétés exclues des « espaces remarquables » ou situées dans la bande des 100 m du rivage
- correspondant aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural
- destinées aux équipements touristiques
- destinées aux équipements légers de loisir, dites
- destinée à la protection du patrimoine archéologique
- destinée aux zones humides

**N**  
**NL**  
**NB**  
**NH**  
**NT**  
**NA**  
**NN**  
**Nzh**

Aux zones naturelles N, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

## Article 4- ADAPTATIONS MINEURES

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

## Article 5- DEFINITIONS

**Hauteur maximale** : la hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

**Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone) :

- Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies de lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprise publique : aire de stationnement, places, jardins, emplacements réservés divers.....

**Annexe** : Construction accolée à la construction principale.

**Dépendance** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

## Article 6 - RAPPELS

### 1. Urbanisme et sécurité routière

Conformément aux dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la sécurité publique, et en particulier la sécurité routière.

### 2. Partie réglementaire — documents graphique :

Les symboles représentés à titre indicatif sur la partie graphique du règlement, notamment sur les zones AU, constituent des localisations **indicatives**. Il convient de respecter les « principes » d'accès ou de liaison. Ces accès ou voiries pourront être adaptés au projet d'aménagement.

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peuvent également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

4. Un classement sonore des infrastructures de transports terrestres affecte les Routes départementales n10, 788 et 69. Des prescriptions techniques sont à appliquer lors de la construction d'un bâtiment à usage d'habitation, d'enseignement, de bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique conformément à l'arrêté du 12 février 2004 sur une bande de 100m de part et d'autre du bord extérieur de la voie concernée. Sont concernée les zones UA, UC, Ui, Uic, 1AUc, 1AUic, A et N.



**COMMUNE DE PLOUGOULM  
REGLEMENT**

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

**(Zones de type U)**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre du bourg de PLOUGOULM et à la zone du Croissant, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

### **Article UM - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

1. Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. L'ouverture ou l'extension de carrière.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou une autorisation d'occupation du sol.
4. Les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable.

### **Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **A - Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
4. 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. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Tout changement de destination d'un bâtiment sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire dans les conditions prévues aux articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
6. Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'activités artisanales, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de stationnement de véhicules.
2. Les annexes et dépendances des constructions existantes si elles restent mesurées.
3. Les exhaussements et affouillements du sol si ils sont liés à une autorisation.
4. L'hivernage de caravanes ou de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration parfaite (bassin de rétention, transformateur EDF,...).

### **Article UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

4. Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

5. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1. Eau potable

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

#### 2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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.

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

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

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

### **Article UA 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.
2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre zéro et cinq mètres, par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.
3. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.
4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour les ouvrages de faible importance réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, locaux destinés aux ordures ménagères...),
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages,...).
 Dans ce cas, un recul supérieur à cinq mètres pourra être autorisé.

**Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction doit joindre une des limites séparatives. Sur le côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour les ouvrages de faible importance réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, locaux destinés aux ordures ménagères, ...),
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...).

**Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**Article UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

zone	Egout de toiture	Faîtage*	Toitures terrasse et autres toitures*
UA	8,00 m	12,00 m	8,00 m

*au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)*

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus. Des adaptations pourront cependant être accordées (dépassement de ces hauteurs maximales) lorsque l'accessibilité au bâtiment le nécessite (accès à un niveau enterré, accès direct sur rue interdit, ...).

3. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle, ...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

### **Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur. Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

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

3. Les toitures devront respecter la typologie locale : pente de toiture de 40° à 50°.

4. Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée à condition qu'elles représentent moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction principale, qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles résultent d'une qualité architecturale.

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

6. En façade sur rue, les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume, à l'architecture de la construction initiale.

#### 7. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

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

- de plus de 2 mètres lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées
- de plus de 2 mètres lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

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

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

*en limites séparatives :*

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

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

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

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

#### **Article UA 12 - OBLIGATIONS DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Article UA 13- OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **Article UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **CHAPITRE II**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

#### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone UC est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.  
Un sous-secteur UCI est inscrit à Toul A Nouc'h. Une emprise au sol différente est applicable du fait du caractère aéré et sensible du site.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.



**Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UC2 et notamment :**

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Le stationnement isolé des caravanes ou des habitations légères de loisir.
4. La création de campings ou de parc résidentiel de loisir.
5. L'ouverture de toute mine ou carrière.
6. Les discothèques et les bars de nuit.
7. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, ainsi que les casses automobiles.
8. Les dépendances ou annexes non liées à une construction principale.

**Article UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****A - Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
4. 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. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Tout changement de destination d'un bâtiment sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire dans les conditions prévues aux articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
6. Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

**B - Les occupations du sol suivantes sont autorisées sous conditions**

1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce et d'artisanat.
2. Les annexes et dépendances des constructions existantes ou à construire si elles restent mesurées et si elles ne modifient pas sensiblement le volume des constructions.
3. Les exhaussements et affouillements du sol si ils sont liés à une autorisation.
4. L'hivernage de caravanes ou de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

5. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration parfaite (bassin de rétention, transformateur EDF,...).

6. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et naturel et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

### **Article UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

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

5. Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

### **Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

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

#### 2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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. La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...). Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

## **Article UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Lorsque des marges de recul sont prévues aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.
3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, locaux destinés aux ordures ménagères...),
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages,...).

Dans ce cas, un recul différent pourra être autorisé.

## **Article UC7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, locaux destinés aux ordures ménagères...),
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages,...).

Dans ce cas, un recul différent pourra être autorisé.

**Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Sans objet.

**Article UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions à édifier est fixée comme suit :

<i>Zone</i>	<i>emprise au sol maximale autorisée</i>
UC	50%
UCI	30%

**Article UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>Egout de toiture</i>	<i>Faîtage*</i>	<i>Toitures terrasse et autres toitures</i>
UC	6,00 m	9,00 m	6,00 m

\* : *au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)*

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle, ...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës.

Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## **Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale
4. Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée à condition qu'elles représentent moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction principale, qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles résultent d'une qualité architecturale.

### 5. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

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

- de plus de 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou composées d'un grillage doublé d'une haie
- de plus de 1,50 mètre lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits

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

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

*en limite séparative :*

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

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

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

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

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

#### **Article UC12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Article UC13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme.

#### **Article UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**(C.O.S.)** Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère :

- sportif
- de loisirs
- culturel
- scolaire
- administratif

d'importance dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

## **Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UE 2 et notamment :**

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UE 2.
2. Les constructions à usage agricole.
3. L'ouverture de mines et de carrières.

## **Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE**

### **A - Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
4. 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. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Tout changement de destination d'un bâtiment sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire dans les conditions prévues aux articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
6. Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

**B - Sont admis en zone UE dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :**

1. Les constructions à usage de sports,  
de loisirs,  
culturel,  
scolaire,  
administratif,  
ainsi que les constructions annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces activités.
2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.
3. Les aires de stationnement.
4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
5. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.



### Article UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.
5. Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

### Article UE 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

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

#### 2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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.

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

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

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### Article UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

#### Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

#### Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

#### Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

#### Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface de la propriété.

#### Article UE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

zone	Egout de toiture	Faîtage*	Toitures terrasse et autres toitures
UE	9,00 m	10,00 m	12,00 m

\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. Des dispositions différentes pourront être autorisées, conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone. Dans ce cas, l'affouillement volontaire du projet pourra être imposé de manière à réduire l'impact paysager des constructions.

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

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

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

#### **Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages,...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.
4. Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée à condition qu'elles représentent moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction principale, qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles résultent d'une qualité architecturale.

#### **5. Clôtures :**

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

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

*en limites séparatives :*

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

6. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).
7. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain et le paysage environnants. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

#### **Article UE 12 - OBLIGATIONS DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Article UE 13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## CHAPITRE IV

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone Ui est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère industriel, artisanal ou commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique. Il s'agit de la zone de Ty Korn.

La zone Ui comporte un sous-secteur non aedificandi lié au dépôt de mâchefer.

La zone Ui comprend un sous-secteur Uic destiné exclusivement à des installations artisanales, commerciales, hôtelières ou de bureaux et services. Il s'agit de la zone du Croissant et d'un bâtiment à Toul A Nouch.

## **Article Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**A - Sont interdits**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui2.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
5. L'ouverture de carrières.

**B - Au sein de la zone non aedificandi liée au dépôt de mâchefer de Ty Korn, sont interdits :**

1. Les constructions de toute nature.
2. Tous travaux de terrassement et d'excavation sur l'ensemble du site autres que ceux liés à l'entretien de la couverture mise en place lors des travaux de réhabilitation.
3. Les cultures de végétaux susceptibles d'entrer dans la chaîne alimentaire.
4. Tout prélèvement d'eau dans la nappe phréatique quel qu'en soient les usages.

## **Article Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**A - Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
4. 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. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Tout changement de destination d'un bâtiment sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire dans les conditions prévues aux articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
6. Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

**B - Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone ou que le tissu urbain le permet :**

**En zone Ui et Uic :**

1. Les constructions à usage artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.

2. Les lotissements à vocation d'activités.

3. Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre, des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.

4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux admis dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

#### **En zone Ui:**

Sont également autorisées les constructions à usage industriel.

### **Article Ui 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

3. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

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

5. Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

### **Article Ui 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

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

#### 2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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.

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

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

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

## **Article Ui 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **Article Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **A - Hors agglomération — routes départementales**

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

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

- 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie,
- 25 mètres pour les chemins de 2<sup>ème</sup> catégorie
- 15 mètres pour les chemins de 3<sup>ème</sup> catégorie.

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 10, RD 69 et RD 788.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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



## C - Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'emprise des voies.
2. Nonobstant les règles générales des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées :  
- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
  - pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
  - pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
  - pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
  - dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité,
  - du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

### Article Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite latérale qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.
2. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.
3. D'autres implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

### Article Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 5 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### Article Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface de la propriété.

### Article Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

<i>zone</i>	<i>Egout de toiture</i>	<i>Toitures terrasse et autres toitures</i>	<i>Faîtage*</i>
UI	8.00 m	8.00 m	12.00 m
Ulc	6.00 m	6.00 m	9.00 m

\* : *au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)*

### **Article Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur. Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

2. Les constructions annexes telles que remises, stockage, ..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux présentant une harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Seules seront admises les clôtures constituées :

- de talus naturels ou artificiels,
- de murs de moellons,
- de végétaux en mélange (pouvant être protégés par des grillages).

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

5. Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée à condition qu'elles représentent moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction principale, qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles résultent d'une qualité architecturale.

### **Article Ui 12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **Article Ui 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Afin d'accompagner les installations, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement ou de recul prévues au présent règlement, à l'occasion de la délivrance d'autorisation et d'utilisation du sol.

### **Article Ui 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**COMMUNE DE PLOUGOULM**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**



## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE AU

#### A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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

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

**les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.**

**les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.**

#### B - Composition de la zone 1AU :

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

- Le secteur **1AUc** correspond au développement de la zone UC à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **1AUe** correspond au développement de la zone UE à vocation d'équipements scolaires, sportifs, culturels, administratifs et culturels.

#### C - Composition de la zone 2AU:

Le secteur 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **2AUc** correspond au développement de la zone UC à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **2AUe** correspond au développement de la zone UE destinée aux équipements collectifs.
- Le secteur **2AUic** correspond au développement de la zone Uic à vocation industrielle, artisanale ou commerciale.

#### D - Il est rappelé que:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
4. 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. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

5. Tout changement de destination d'un bâtiment sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire dans les conditions prévues aux articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.

6. Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

7. Le parti d'aménagement des zones AU devra prendre en compte dans la mesure du possible les préoccupations en matière d'économie d'énergie (orientation des constructions, matériaux, équipement techniques, distance entre bâtiments). Le développement de l'urbanisation pourra intégrer une Approche Environnementale de l'Urbanisme.

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUc, 1AUe

#### ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont

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

##### En secteur 1AUc :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UC.

##### En secteur 1AUe:

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UE.

#### ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ces zones, l'organisation urbaine devra être justifiée. Le projet de construction devra se réaliser dans le respect de l'organisation du développement de la zone et ne devra pas contrarier toute autre réalisation. Il sera mis en oeuvre dans le respect de l'économie générale de l'utilisation du sol. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma d'aménagement pourra être limité aux « îlots homogènes délimités par ces voies à l'intérieur de la zone ».

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou seront réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Seront admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

Dans les secteurs **1AUc**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.

Dans les secteurs **1AUe**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UE.

#### ARTICLE 1AU3 : Accès et voiries

1. Dans le secteur 1AUc sont applicables les dispositions de la zone..... UC

2. Dans le secteur **1AUe** sont applicables les dispositions de la zone ..... UE

3. Il sera recherché un aménagement imposant l'accès unique à la zone, notamment en bordure des voies départementales.

4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

5. Les voies de desserte devront présenter une hiérarchisation en rapport avec leur fonction : les impasses et les ruelles ne desservant que quelques lots devront présenter des gabarits moins importants et des traitements moins routiers que les rues d'accès à la zone.

#### 6. Zone 1AUc, au Nord-Ouest du Croissant

L'accès à la zone depuis la RD n°69 est interdit. L'accès devra donc se faire par la nouvelle voie créée entre la RD n°10 et la route de Bourette.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur. Si cette voie se termine en impasse une possibilité de retournement devra être prévue.

#### 7. Zone 1AUc, au Sud-Ouest du Croissant

L'accès à la zone depuis la RD n°10 est interdit. L'accès devra donc se faire soit depuis la voie communale située à l'ouest, soit depuis la RD n°69.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur. Si cette voie se termine en impasse une possibilité de retournement devra être prévue.

#### 8. Zone 1AUc, au Sud-Est du Croissant

Compte tenu de la superficie importante de la zone, plusieurs accès sont envisagés :

- un accès depuis la RD n°69,
- un accès depuis la voie communale située à l'Est.

Ainsi, une voie de desserte traversera la zone, reliant la RD n°69 à la voie communale.

Les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de cette voie interne à réaliser par l'aménageur.

La voie existante allant de la RD n°10 à l'ancienne voie de chemin de fer devra être calibrée de façon à correspondre aux besoins de la zone.

#### 9. Zone 1AUc, à Prat Coulm

L'accès principal à la zone se fera par la RD 69. Un accès secondaire sur la rue de Bel Air permettra uniquement la desserte des parties hautes des parcelles n°369 et 391. En effet, la rue de Bel Air est étroite. Pour des questions de sécurité routière, il est préférable de limiter les accès sur cette voie.

Depuis la RD 69, une voie traversera la zone et permettra de la desservir dans son ensemble. Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de cette voie interne à réaliser par l'aménageur.

De plus, un accès doit être préservé vers la zone 2AUc, située au Nord, qui sera aménagée dans un second temps.

#### 10. Zone 1AUc, entre Vereuri et la route de Bel Air

Les parcelles n°52 et 53 devront être desservies par un accès unique sur la rue de Bel Air.

L'ouest de la parcelle n°143 sera desservi par la ruelle située au Nord du cimetière.

Les parcelles n°32, 38 et 37a seront desservies par la voie communale n°5.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir des voies internes à réaliser par l'aménageur.

#### 11. Zone 1AUc, à Varquez

Compte tenu de la superficie importante de la zone, plusieurs accès sont envisagés :

- un accès depuis la voie communale n°5 située au Nord, en empruntant un chemin rural existant qui devra être requalifié,
- un accès sur la rue du Stade située à l'Ouest.



Une voie permettra de faire le lien avec la zone 1AUc présente au Sud. Et un cheminement piéton reliera la zone 1AUc de Varquez à la placette du lotissement de logements sociaux.

Ainsi, une voie traversera la zone et permettra de la desservir dans son ensemble. Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de cette voie interne à réaliser par l'aménageur.

#### 12. Zone 1AUc, à Varquez Sud

L'accès à la zone se fera depuis le Nord-Est par une voie provenant de la zone 1AUc située au Nord.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur. Cette voie longera la limite Sud de la zone et se terminera en impasse avec une possibilité de retournement.

#### 13. Zone 1AUc, à Mesmeniou

L'accès à la zone se fera depuis le Sud par la rue de Mesnmeniou.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur qui se terminera en impasse avec une possibilité de retournement.

Afin de ne pas intensifier la circulation au sein du lotissement situé au Sud, cette zone ne pourra accueillir qu'un maximum de 3 constructions.

#### 14. Zone 1AUc, vers Maner Braz

L'accès à la zone se fera depuis la voie communale nc5 par le Nord et par l'Ouest.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur.

#### 15. Zone 1AUe, au Sud du bourg

L'accès direct depuis la RD n69 est interdit. L'accès à la zone se fera donc par une voie à créer, débouchant sur la rue du Stade.

Cette voie devra être poursuivie vers la zone 2AUe située au Sud et ses deux débouchés (rue du stade et rue de Poul Ar Beillet).

Un cheminement piétonnier depuis la zone UE voisine et en direction du bourg devra être créé.

### **ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles en vigueur, et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

1. Dans le secteur **1AUc** sont applicables les dispositions de la zone ..... UC
2. Dans le secteur **1AUe** sont applicables les dispositions de la zone ..... UE

#### **ARTICLE AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

1. Dans le secteur **1AUc** sont applicables les dispositions de la zone ..... UC
2. Dans le secteur **1AUe** sont applicables les dispositions de la zone ..... UE

#### **ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Dans le secteur **1AUc** sont applicables les dispositions de la zone ..... UC
2. Dans le secteur **1AUe** sont applicables les dispositions de la zone ..... UE

#### 4. Zone 1AUc, au Sud-Est du Croissant (Kervenigan)

De façon à réduire les nuisances liées au passage des machines agricoles pour les futurs habitants, le sud de la zone sera inconstructible sur une bande 10 mètres de large depuis la voie communale. Ce recul pourra contenir les jardins des futures habitations.

#### **ARTICLE AU7 à AU10:**

1. Dans le secteur **1AUc** sont applicables les dispositions de la zone ..... UC
2. Dans le secteur **1AUe** sont applicables les dispositions de la zone ..... UE

#### **ARTICLE AU11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Dans le secteur **1AUc** sont applicables les dispositions de la zone ..... UC
2. Dans le secteur **1AUe** sont applicables les dispositions de la zone ..... UE

3. Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat.  
Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovante en matière d'aspect et de technique de construction, liés, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures (la disposition de la construction pourra tenir compte de l'orientation de la parcelle pour dégager le meilleur ensoleillement), dimensions et performance techniques des ouvertures et occultation, isolation, capteurs solaire, géothermie, aérothermie...est admis.

##### Performance énergétique

Les constructions nouvelles devront se conformer aux exigences de la norme «bâtiment basse consommation » (à partir de 2012 ».

- consommation d'énergie primaire inférieure au seuil de 50kw heures par m<sup>2</sup> et par an en moyenne.

ou la norme « bâtiment à énergie positive» (à partir de 2020)

- consommation d'énergie inférieure à la quantité d'énergie qu'ils produisent à partir de sources renouvelables.

#### **Article AU12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Article AU13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS**

1. Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction, le tissu urbain et le paysage environnants. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.
2. Zone 1AUe au Sud du bourg  
Un talus planté devra être créé le long de la RD n° 69 et des zones d'habitat voisines.
3. Lors de future opération d'aménagement d'ensemble, des dispositions seront à prendre de manière à limiter l'imperméabilisation des sols (matériaux drainants pour les espaces libres, couverture végétale...).

#### **ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

#### ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction est interdite.

#### ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### Dispositions applicables à la zone 2AU

Ces zones ne sont urbanisables que dans le cadre des dispositions des articles L.300-1, L.300-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lors de cette procédure, le règlement applicable à la zone sera défini.

Seront admises en zone 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
- Les restaurations et les extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type non autorisée dans la zone, mais compatible avec l'affectation de celle-ci.

#### ARTICLE 2AU3 : Accès et voiries

1. Dans le secteur **2AUc** sont applicables les dispositions de la zone ..... UC
2. Dans le secteur **2AUe** sont applicables les dispositions de la zone ..... UE
3. Dans le secteur 2AUic sont applicables les dispositions de la zone ..... Uic
4. Il sera recherché un aménagement imposant l'accès unique à la zone, notamment en bordure des voies départementales.

##### 4. Zone 2AUe rue du Stade

L'accès direct depuis la RD nc69 est interdit. L'accès à la zone se fera donc par deux accès débouchant sur la rue du Stade à l'Est et sur la rue de Poul ar Beillet au Sud.

#### ARTICLES 2AU4 à 2AU6

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2

#### ARTICLE 2AU7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans le secteur **2AUc** sont applicables les dispositions de la zone ..... UC
2. Dans le secteur **2AUe** sont applicables les dispositions de la zone ..... UE
3. Dans le secteur 2AUic sont applicables les dispositions de la zone ..... Uic

##### 4. Zone 2AUc derrière le lotissement du Stade

Aux abords du lotissement du Stade, une marge de recul inconstructible de 5 mètres de large devra être respectée et paysagée.

**ARTICLES 2AU8 à 2AU14**

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

**COMMUNE DE PLOUGOULM  
REGLEMENT**

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

**(Zones de type A)**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE A

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

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

La zone A comporte un **sous-secteur Ap** destiné aux équipements nécessaires à l'activité piscicole.

## **Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A - Rappel**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi Nr83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

### **B - Sont interdites en zones A et Ap, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :**

1. Les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole.
2. Les habitations non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
4. Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisirs pendant plus de trois mois par an, consécutifs, ou non, visés à l'article R.421-23 d) du Code de l'Urbanisme, excepté :
  - sur les terrains régulièrement aménagés à cet effet et soumis à autorisation préalable,
  - dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
5. Tout aménagement lié à l'implantation d'une caravane ou d'une habitation légère de loisir pendant la période autorisée inférieure à trois mois, notamment, dalle béton, haie de séparation ou de protection, annexes, grillage, barrières, branchements électriques, téléphone, assainissement, alimentation en eau potable.
6. Les éoliennes.

### **C — Est interdit en zone Ap :**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 — C.

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

### **A - Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
4. 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. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.



5. Tout changement de destination d'un bâtiment sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire dans les conditions prévues aux articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.

6. Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123.11° alinéa du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

**B - Ne sont admises en zone A, que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles et notamment :

- les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles, florales, sylvicoles, aquacoles ou extractives (hangar, garage, abris, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation,...) ;
- les constructions à usage d'habitation, d'annexes et de dépendances dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, implanté à proximité du siège d'exploitation ou dans un contexte urbain existant sous réserve que les conditions techniques le permettent et que la surface plancher totale (existant + extension + dépendances) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> ;
- les installations classées liées aux exploitations agricoles de la zone.

2. Les installations et changements de destination de bâtiments existants (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.

3. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique (par une étoile noire), en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié ainsi que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme), dès lors que cette restauration n'accroît pas les contraintes sur l'activité agricole.

5. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités extractives ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à la prospection et l'exploitation minière.

6. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...).

7. L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
- que la surface plancher de la construction principale avant extension soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU en vigueur ;
- de ne pas créer de logement supplémentaire;
- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;

- que la surface plancher créée par l'extension soit ainsi définie :

<i>Surface de plancher initiale</i>	<i>Surface de plancher maximum</i>
- <i>Comprise entre 60 et 100 m<sup>2</sup></i>	- <i>40 m<sup>2</sup> maximale</i>
- <i>Comprise entre 100 et 150 m<sup>2</sup></i>	- <i>35 % de la surface initiale</i>
- <i>Comprise entre 151 et 192 m<sup>2</sup></i>	- <i>30 % de la surface initiale</i>
- <i>De 193 m<sup>2</sup> et plus</i>	- <i>20 % de la surface initiale sans dépasser 250 m<sup>2</sup>.</i>

8. Les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes:

- de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée ;
- de s'implanter à moins de 15 m de la façade la plus proche de l'emprise au sol de la construction principale ;
- de ne pas créer de logement supplémentaire;

### **C - Sont admis, dans le secteur Ap :**

1. L'ensemble des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone A.
2. Sous réserve de respecter, par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, les installations liées aux activités de pisciculture.

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ainsi, les voies nouvelles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipement d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

## **Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

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

### 2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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.

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

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

## **Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

### **A - Hors agglomération — routes départementales**

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

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

- 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie,
- 25 mètres pour les chemins de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres pour les chemins de 3<sup>ème</sup> catégorie.

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 10, RD 69 et RD 788.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

## **C - Règles générales**

1. Les constructions d'habitation et leurs annexes doivent être implantées suivant un recul compris entre zéro et cinq mètres, par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

Les bâtiments d'activité doivent respecter un recul minimal de 3 mètres, par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

### **Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour permettre l'évolution des habitations existantes.

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

Une distance maximale pourra être imposée entre la construction nouvelle et le bâti existant.

### **Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, ..., ne sont pas réglementées.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, la différence d'altitude entre tout point de l'égout de toiture et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 mètres.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

3. La hauteur maximale des annexes détachées des bâtiments d'habitation existants est fixée à :

- 4 mètres au faîtage pour les toitures doubles pentes ;
- 3.00mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses et autres toitures.

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

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

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

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

3. L'édification des bâtiments annexes donnant sur la rue, sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

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

5. Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée à condition qu'elles représentent moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction principale, qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles résultent d'une qualité architecturale.

### 6. Clôtures :

6.1. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement ; le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close qu'avec le caractère urbain dominant de l'espace public considéré, (rue, chemin ou place) et ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

### 6.2. en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Seuls sont autorisés les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales ainsi que les murets traditionnels d'une hauteur de 0.60 mètre.

### 6.3. en limites séparatives :

Sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, les clôtures seront constituées en maçonnerie enduite ou de moellons (hauteur maximale de 0.60 mètres), pouvant être surmontée d'un grillage (hauteur maximale de 1.80 mètres).

NB : Les clôtures en limite sur voie ou séparatives en parpaings non enduits ou en plaques béton préfabriquées sont interdites.

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

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

**6.6. Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituant des clôtures devront être maintenus et entretenus. Ces éléments pourront être modifiés pour des considérations techniques (accès aux parcelles...). Cette suppression pourra entraîner des mesures compensatoires.**

6.7. Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été classées au titre des Espaces Boisés Classés ou répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'urbanisme". Ces éléments ne pourront être modifiés dès qu'ils ont été classés en Espaces Boisés Classés. Leur classement au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme les soumet à déclaration préalable pour toutes modifications.

## Article A12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

## Article A13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

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

Sans objet.

**COMMUNE DE PLOUGOULM PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**ZONES N**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

#### CARACTERE DES ZONES N

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

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

- La zone **NA**, correspond aux parties du territoire à dominante naturelle où sont autorisés des aménagements légers de loisirs dans le respect du caractère naturel du site.
- La zone **NB**, correspond aux parties des propriétés exclues des "espaces remarquables" (art L. 146-6), Ces zones NB sont toutes situées dans la bande des 100 mètres.
- La zone **NH**, correspond aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural.
- La zone **NL** couvre les espaces à préserver en application de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme ("espaces remarquables").
- La zone **NN**, destinée à la protection du patrimoine archéologique.
- La zone **NT**, destinée aux équipements touristiques.
- La zone **Nzh**, qui recense les zones humides.



## **Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A - Rappel**

L.146 —4- III du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations ainsi que l'extension de construction existante sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi 1\1133-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

**B - Sont interdits en zone N, NL, NB, NH, Nzh et NA les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et notamment :**

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
3. Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes, des camping-cars, excepté dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
5. L'ouverture et l'extension de carrières ou de mines.
6. Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement sauf ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau soumis à autorisation,
  - destruction de talus et/ou murets traditionnels,
  - drainage, remblaiement ou comblement,
  - l'aménagement de courts de tennis, golfs, piscines,
  - les éoliennes.

**C - Sont interdits en zone NL les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - C.**

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

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

**F - Sont interdits en zone NT les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-B et N2-F.**

**G - Sont interdits en zone NA les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-B et N2-G.**

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

**I - Sont interdits en zone Nzh les occupations et utilisations du sol**

1. Les affouillements, exhaussements sauf ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau soumis à autorisation.
2. La création de plans d'eau artificiels, les dépôts divers.
3. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
4. Le défrichement.
5. L'imperméabilisation des sols.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
4. 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. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Tout changement de destination d'un bâtiment sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire dans les conditions prévues aux articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
6. Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

**B - Sont admis en zone N, NH, NT et NA, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et d'une bonne intégration dans le site :**

1. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...).
2. Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
3. La prospection minière.
4. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, ainsi que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).
5. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).

**C - Sont admis en secteur NL et NLm sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :**

1. En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

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

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

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

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre des articles L.621-1 et suivants du Code du patrimoine ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement.

Les aménagements mentionnés aux points a, b et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**D - Sont autorisés dans les zones NB sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :**

**Certains aménagements aux constructions existantes et compatibles avec la vocation principale de la zone et à la condition :**

- qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général ;
- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricoles, et les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
- qu'ils n'imposent pas à la commune, soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les ressources financières de la collectivité à la date de la demande, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;

Sont admis sous les réserves précitées et dans la bande des 100 mètres, les aménagements suivants :

1. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
2. La réhabilitation sans changement de destination.

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

1. L'extension des bâtiments d'habitation existants à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
- que la surface plancher de la construction principale avant extension soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU en vigueur;
- que la surface plancher créée par l'extension soit ainsi définie :

<i>Surface de plancher initiale</i>	<i>Surface de plancher maximum</i>
- <i>Comprise entre 60 et 100 m<sup>2</sup></i>	- <i>40 m<sup>2</sup> maximale</i>
- <i>Comprise entre 100 et 150 m<sup>2</sup></i>	- <i>35 % de la surface initiale</i>
- <i>Comprise entre 151 et 192 m<sup>2</sup></i>	- <i>30 % de la surface initiale</i>
- <i>De 193 m<sup>2</sup> et plus</i>	- <i>20 % de la surface initiale sans dépasser 250 m<sup>2</sup>.</i>

- de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;

2. Les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée
- de s'implanter à moins de 15 m de la façade la plus proche de la construction principale ;
- de ne pas créer de logement supplémentaire;

3. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation ou la reprise d'anciens bâtiments d'habitation inoccupés dès lors que :

- les bâtiments appartenant à une exploitation agricole, ou situés à proximité immédiate ne participent plus à l'activité agricole,
- une exploitation agricole n'existe plus sur le site.

4. L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagement nouveau incompatible avec la vocation du secteur.

**F - Sont admis en secteur NT:**

Les aires naturelles de camping-caravaning, les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs soumis à autorisation préalable, et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

**G - Sont admis en secteur NA:**

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

**H - Sont admis en secteur NN :**

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas.
2. L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires.
3. La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
4. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité de recherche archéologiques.
5. Les aires naturelles de stationnements de véhicules.
6. A titre précaire, les constructions à usage d'annexes de faible importance sous réserve qu'elles puissent être démontées.

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipement d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

## **Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

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

### 2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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.

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

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

## **Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

### **A - Hors agglomération — routes départementales**

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

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

- 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie,
- 25 mètres pour les chemins de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres pour les chemins de 3<sup>ème</sup> catégorie.

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 10, RD 69 et RD 788.

Cette interdiction ne s'applique pas:

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

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

**C - Règles générales**

1. Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre zéro et cinq mètres, par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

**Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

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

Sans objet.

**Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions neuves, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) doit respecter les dimensions suivantes :

zone	Toiture traditionnelle (pente>35°- 2 pentes)		Toiture terrasse et autres toitures
	Egout de toiture	Faîtage	
<b>ensemble des zones de type N</b>	6 m	9 m	6,5 m
<b>dépendance</b>	3,00 m	4 m	3,00 m

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

3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

4. L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

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

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

En conséquence :

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

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

3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.



4. Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée à condition qu'elles représentent moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction principale, qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles résultent d'une qualité architecturale.

**N**

## **5. Clôtures :**

**4.1.** Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement ; le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close qu'avec le caractère urbain dominant de l'espace public considéré, (rue, chemin ou place) et ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

### *4.2. en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Seuls sont autorisés les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales ainsi que les murets traditionnels d'une hauteur de 0.60 mètre.

### *4.3. en limites séparatives :*

Sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, les clôtures seront constituées en maçonnerie enduite ou de moellons (hauteur maximale de 0.60 mètres), pouvant être surmontée d'un grillage (hauteur maximale de 1.80 mètres).

NB : Les clôtures en limite sur voie ou séparatives en parpaings non enduits ou en plaques béton préfabriquées sont interdites.

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

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

**4.6. Les talus existants, haies végétales et murets traditionnels constituant des clôtures devront être maintenus et entretenus.**

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

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

7. Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été classées au titre des Espaces Boisés Classés ou répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.123-1-7".

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

**Article N12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**Article N13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

n'est pas fixé de C.O.S.