

PLUiH

Plan Local

D'Urbanisme

Intercommunal

Valant Programme

Local de l'habitat

REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUiH

Phase enquête publique

PLUiH approuvé le : **17 février 2020**

Modification simplifiée du PLUiH approuvée le : **16 mai 2022**

Mise en compatibilité du PLUiH avec une déclaration de projet approuvée le : **16 mai 2022**

Arrêté prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLUiH du : **26 septembre 2022**

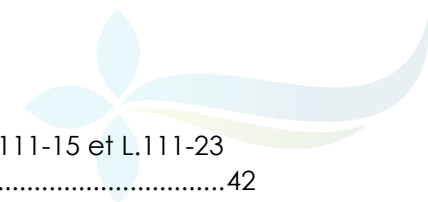
Communauté de Communes
Presqu'île de Crozon Aulne Maritime
Finistère



Table des matières

Titre I. Préambule	6
CHAPITRE A. LEXIQUE	6
CHAPITRE B. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2....	14
Titre II. Dispositions applicables à toutes les zones	16
CHAPITRE A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	16
1 Espaces boisés classés.....	16
2 Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	16
3 Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.....	17
4 Secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.....	18
5 Zones humides	23
6 Emplacements réservés.....	24
7 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme.....	24
8 Dispositions spécifiques aux ouvrages de traitement des eaux usées	24

9 Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme	24
10 Entités archéologiques	24
11 Périmètres de protection des captages d'alimentation en eau	25
12 Périmètres de centralité et linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ..	25
13 Carrières	26
14 Risques	26
15 Espaces proches du rivage	27
CHAPITRE B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT	29
1 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de calcul 29	
2 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos - règles quantitatives 30	
3 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de réalisation	33
4 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – règles qualitatives ..	33
CHAPITRE C. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	34
CHAPITRE D. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	35



CHAPITRE E. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES ET ACCES	36
1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées	36
2 Conditions d'accès	36
3 Conditions relatives aux voies nouvelles	36
4 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	36
CHAPITRE F. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU RACCORDEMENT AUX RESEAUX	37
1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau	37
2 Conditions de desserte par le réseau public d'énergie	37
3 Conditions de desserte par le réseau public d'électricité.	37
4 Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées	37
5 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	38
6 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	39
CHAPITRE G. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU DOMAINE ROUTIER	40
1 Le réseau routier départemental	40
2 Les entrées de villes (marges de recul* inconstructibles) ...	40
CHAPITRE H. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES	42
1 Adaptations mineures et dérogations	42

2 Bâtiments détruits ou démolis (articles L.111-15 et L.111-23 du code de l'urbanisme)	42
3 Risques sismiques	42
4 Loi Littoral	43
Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines	44
Zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles	44
UHa	45
UHa1	57
UHa	69
UHa	79
UHa	90
UHa1	101
UHa	111
UHa	122
UHa_j	132
UR	143
Zones urbaines à vocation d'activités économiques	149
UE	150
UEc	158
UEm	166
Zones urbaines à vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif, d'équipements portuaires, de loisirs, culturels, ...	171
UL	172
UL_j	181

US.....	190
UEp.....	199
Titre IV..... Dispositions applicables aux zones à urbaniser	207
Zones à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles.....	207
1AUH.....	208
1AUHd1.....	220
1AUHd2.....	229
2AUH.....	238
Zones à urbaniser à vocation d'activités économiques.....	245
1AUE.....	246
2AUE.....	256
1AUEc.....	263
1AUEa.....	273
Zones à urbaniser à vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif, d'équipements portuaires, de loisirs, culturels, ...	281
1AUL.....	282
2AUL.....	292
1AUS.....	299
2AUS.....	309
Titre V..... Dispositions applicables aux zones agricoles	316
A2020.....	317
Titre VI..... Dispositions applicables aux zones naturelles	328

N.....	329
NS.....	340
NL.....	347
NUS.....	357
NE.....	364
NEp.....	374
NM.....	383

Titre VII. Annexes	388
Annexe 1 – Emplacements réservés.....	389
Annexe 2 – Le guide d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme	396
Annexe 3 – Liste des essences locales	400
Annexe 4 – Guide de lutte contre les espèces invasives – PNRA	402
Annexe 5 – Guide pour le changement de destination des bâtiments agricoles	403
Annexe 6 – Le règlement du SPR – Le Faou (à titre informatif)	404
Annexe 7 – Liste des éléments identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	405
Annexe 8 – recommandations en matière de déchets	405
Annexe 9 – Arrêté préfectoral n°2020034-0002 portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS)	405
Annexe 10 – plaquette de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages « construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques »	405



Guide de lecture

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement écrit, les évolutions proposées au sein du règlement littéral apparaissent en rouge et en italique dans le corps du texte.

En outre, certaines dispositions réglementaires étant remaniées, la version d'origine apparaît barrée tandis que la version modifiée figure en rouge dans le corps du texte.

Au sein de l'annexe 1 relative aux emplacements réserves, la liste est actualisée.



Titre I. Préambule

CHAPITRE A. LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification et sont opposables que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés.

*L'ensemble des mots définis au sein du présent lexique font l'objet d'un * dans le texte du règlement écrit.*

Abri de jardin : Bâtiment* destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin* peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Abri pour animaux : Lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction* légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade* ouverte sur l'extérieur.

Accès : L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

Acrotère : Élément de façade* situé au-dessus du niveau de la toiture* ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Adossement : Consiste à accoler une construction* nouvelle ou un bâtiment* nouveau à un bâtiment* existant.

Agglomération : Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route

dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de Recul* le long des routes départementales.

Alignement : Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques* ouvertes à la circulation automobile*. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture*, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un emplacement réservé pour modifier la voie.

Aménagement : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des Aménagement*s et plus largement comme des constructions.

Annexe : Il s'agit une construction* secondaire qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale*. Elle peut être accolée ou non à la construction principale* avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès* direct depuis la construction principale*. Elle se situe sur la même unité foncière* que la construction principale*.

Artisanat : Activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

Attique : Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une Construction* et situés en retrait d'au moins 1 m des façades* donnant sur les voies et emprises publiques*. L'attique ne constitue pas un élément de façade*.

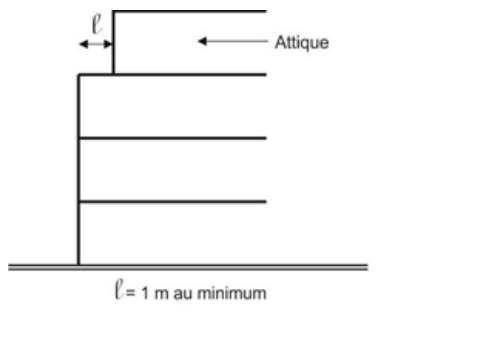


Schéma à titre illustratif

Bande de constructibilité : Un terrain est qualifié de profond lorsque sa profondeur est supérieure ou égale à 35 m à compter de l'alignement*. Dans ce cas, deux zones de constructibilités sont définies : une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 m à compter de l'alignement* et une bande de constructibilité secondaire qui correspond au terrain non compris dans la bande principale.



Schéma à titre illustratif

Bâtiment : Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction*. Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol (il peut comprendre un sous-sol), à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Un bâtiment* est une construction* couverte et close.

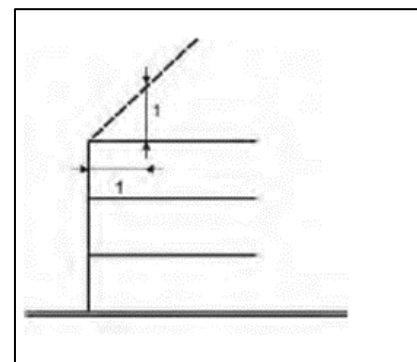
Bâtiment principal ou construction principale : bâtiment* ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions* ou bien le bâtiment* le plus important dans un ensemble de constructions* ayant la même fonction.

Changement de Destination : voir définition de « Destination ».

Clôture : « Barrière », construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment*. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures*.

Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S.) : Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de l'emprise au sol* sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Comble : Le comble est la superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Localement est regardé comme un comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment s'inscrivant dans le gabarit ci-contre.



Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment... Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), les murs et les clôtures* ne sont pas considérés comme des constructions.

Construction principale : Toute construction* hors annexe* et extension* est qualifiée de construction principale.

Continuité visuelle du bâti : Il s'agit d'un front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments*, soit par d'autres moyens tels que des murs, clôtures*, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dépôt de véhicules : Est considéré comme un dépôt de véhicules un dépôt d'épaves ou de véhicules hors état de marche, à partir de deux véhicules.

Destination : Les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations* ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies au sein des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal* auquel ils se rattachent.

- **Changement de destination :** Le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction* » existante, une destination* (habitation, commerce et activités de service, ...) différente

de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination*, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination* et sous-destination* que le local principal.

Le changement de destination est interdit si la nouvelle destination* correspond à une construction* non autorisée dans la zone.

- **Sous-Destinations :** Les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations* prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination* « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations : exploitation agricole, exploitation forestière ;
 - La destination* « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
 - La destination* « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - La destination* « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

- La destination* « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

Espaces libres : Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol* des constructions*, à l'exception des constructions* perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

Espaces végétalisés : Il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

Existant(e) [bâtiment* ou construction*] : Un bâtiment* existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment* soit clos et couvert ;
- Le bâtiment* ne soit pas en état de ruine* (dès lors qu'un cinquième des murs du Bâtiment* sur lequel porte le projet et la moitié de sa Toiture* sont détruits, le Bâtiment* présente le caractère d'une ruine*) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades* hors ravalement de cette construction* existent (présence du gros œuvre) ;

- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction* en cas d'inachèvement des travaux.

Est considérée comme légalement construite une construction* édifiée, soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction* existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction* existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment* ou d'une construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture*. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade* ne s'appliquant pas à la toiture*.

Faitage : Sommet d'une toiture* en pente.

Habitat individuel ou collectif : Selon le code de la construction et de l'habitation, une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment* dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

Habitat intermédiaire : Il s'agit d'une forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement.

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence :** constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

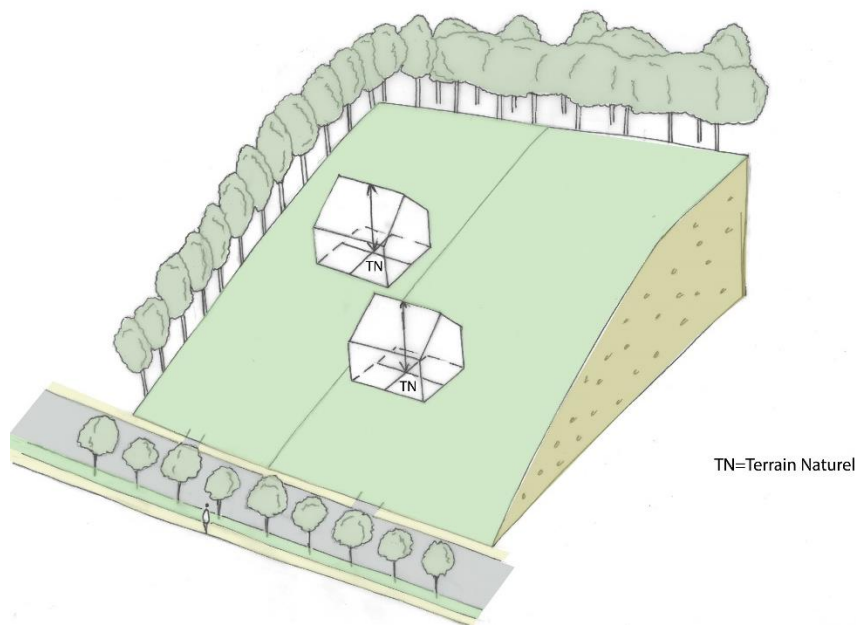


Schéma à titre illustratif

Haies : Ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Implantation dominante* des bâtiments : Implantation prépondérante des façades* sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

Installations classées pour la protection de l'environnement : Installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction*, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques*.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale*, soit il en constitue une extension* (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce, local commercial pour une entreprise industrielle...). Il ne peut excéder 30% de la surface de la construction principale*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale* (lien fonctionnel entre le local accessoire et la construction principales*).

Le local accessoire est réputé avoir la même destination* et sous-destination* que le bâtiment principal* auquel ils se rattache.

Logement de fonction : Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique ou agricole dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité à laquelle il est rattaché.

Le logement de fonction est réputé avoir la même destination* et sous-destination* que le bâtiment* d'activité auquel il se rattache.

Logements à coût abordable : La production de logements à coût abordable comprend les logements locatifs sociaux ainsi que les logements dits intermédiaires encadrés par l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation. Ils comprennent également :

- Le PSLA (Prêt social locatif accession) ;
- Le BRS (Bail réel solidaire) ;
- LLS (logement locatif intermédiaire) ;
- Autres dispositifs permettant de produire des logements à coût inférieur à la moyenne du marché (dispositif De Normandie, PLS investisseurs...).

Logements intermédiaires : ils renvoient aux dispositions de l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation. Les logements intermédiaires s'entendent, à l'exclusion des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, des logements :

- 1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;
- 2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;
- 3° Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée

mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

Logements locatif conventionnés : Les logements locatifs conventionnés sont ceux bénéficiant d'un financement public (« PLUS », « PSL » et « PLAI ») et d'un conventionnement privé de type ANAH, avec ou sans travaux.

Opération d'Aménagement d'ensemble : Opération comportant plusieurs Constructions* (Bâtiments* et Aménagement*s) implantées selon un schéma d'Aménagement* global cohérent.

Parc de stationnement mutualisé : Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble*, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

Parc de stationnement couvert : Emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;

Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

Recul des bâtiments : Distance séparant le projet de bâtiment* des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure

horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment* jusqu'au point le plus proche de l'alignement*.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement* en-deçà de laquelle les constructions* sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul* sont autorisés : les saillies de la façade* tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture* sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade* respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures, ...).

Réhabilitation : La réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment* et à améliorer le confort intérieur.

Retrait des bâtiments : Distance séparant le projet de bâtiment* d'une Limite séparative*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment* jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture* sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Ruine : Un bâtiment* présente le caractère d'une ruine dès lors que l'essentiel du gros œuvre est détruit. Pour qu'un bâtiment* ne soit pas qualifié de ruine, il doit comporter a minima trois pans de murs entiers (pignons inclus). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante*.

Sous-sol : niveau inférieur des constructions partiellement ou totalement enterré. Le sous-sol n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction exprimée en niveaux sauf s'il s'ouvre de plain-pied sur l'extérieur.

Stationnement mutualisé : Le stationnement mutualisé est possible :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* prévoyant la création d'espaces communs de stationnement ;
- Soit lorsqu'il est possible de mutualiser les places avec un parc public de stationnement existant à proximité de l'opération.

Surface de plancher : Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur* de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades* du bâtiment* après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

Surfaces non imperméabilisées : Correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables* : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures*...

Surfaces perméables : Les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées*.

Terrain profond : Un terrain est qualifié de profond lorsque sa profondeur est supérieure ou égale à 35 m à compter de l'alignement*. Dans ce cas, deux zones de constructibilités sont définies : une **bande de constructibilité* principale** d'une profondeur de 20 m à compter de l'alignement* et une **bande de constructibilité* secondaire** qui correspond au terrain non compris dans la bande principale.

Toiture : Désigne tout ce qui recouvre un bâtiment*.

Toiture-terrasse : Couverture d'un bâtiment* ou d'une partie de bâtiment* qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture*-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.



Voies ouvertes à la circulation automobile : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements* nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques ou privées : D'une façon générale les emprises publiques* et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisées ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques*.

Le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins...) hors aménagements* des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisées, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques* ouvertes à la circulation automobile.

i

CHAPITRE B. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2

Les différentes destinations* et sous-destinations* sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-

destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique et synthétisées dans le tableau ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Précisions, exemples pour éclairer l'application
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	Maisons forestière, scieries, ...
Habitation	Logement	Logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination comprend les chambre d'hôtes, les meublés de tourisme (dont les gîtes).
	Hébergement	Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (les foyers de jeunes travailleurs, EHPAD, maisons de retraite, centres d'hébergement d'urgence...).
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive ...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, ...) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, ...).
	Restauration	Restauration ouverte à la vente directe à la clientèle commerciale (n'inclut pas la restauration collective).
	Commerce de gros	Constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, ...) ainsi que les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service pour des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, ...).
	Hébergement hôtelier et touristique	Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières (villages résidentiels de tourisme, ...) ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions des porteurs d'une mission de service public (mairie, préfecture, ...) ainsi que les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, ...) ou des missions déléguées d'un SPA (URSSAF, ...) / SPIC (SNCF, ...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certaines services publics (fourrières automobiles, STEP, ...).
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	Y compris les stades.
	Autres équipements recevant du public	Equipements accueillant du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...), organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, ...). Egalement l'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, maçonnerie, ...).
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (dont les centres logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	Bureau	Constructions dédiées au travail tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition	Notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths ...



Titre II. Dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement* à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction* ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul* pourra être imposé.

2 **Éléments paysagers et espaces boisés identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage et **espaces boisés** identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

– Éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage de haies*/talus sont interdits.

- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- La suppression d'une haie ou d'éléments appartenant à une haie est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :
 - La haie/talus ou les éléments végétaux supprimés doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents, constitués d'essences locales adaptées au milieu concerné.
 - La localisation de la nouvelle haie/talus devra permettre d'assurer la préservation ou l'amélioration du fonctionnement écologique et/ou hydraulique de la haie/talus supprimée.
 - L'obligation de remplacement n'est pas effective :
 - S'il s'agit d'une haie/talus n'ayant pas d'impact en matière de fonctionnement écologique et/ou hydraulique ;
 - Ou si la suppression est nécessaire pour la création d'un accès*.

– Espaces boisés à préserver en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les espaces boisés présentant une qualité paysagère et écologique et identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de destruction ou d'abattage pour des motifs sanitaires ou de sécurité.

Ces espaces boisés participant à la qualité paysagère et écologique de la frange littorale doivent dans la mesure du possible être préservés et conservés.

Préalablement à la destruction ou à l'abattage de ces espaces boisés, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

En outre, toute destruction ou abattage d'espaces boisés devra être compensé par la plantation d'une surface équivalente d'arbres d'essences locales et dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement.

3 Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments* ou les édifices ainsi que certains arbres répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe* du présent règlement.

Pour l'appréciation de la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- La composition initiale des façades*, lorsqu'elles sont connues,
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions* qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.
- Les extensions* des constructions* et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Bâtiments* remarquables :

La destruction du bâtiment* est interdite.

Le bâtiment* pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment* et notamment de sa façade* sur rue, soit préservé.

En cas de destruction par un sinistre, seule la reconstruction* à l'identique ou une reconstruction* préservant l'aspect général du bâtiment* et notamment de sa façade* sur rue, est autorisée.

Eléments du patrimoine – protection des calvaires, croix et vierges :

Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.

La destruction de l'élément est interdite.

Éléments du patrimoine – protection des murs, puits et lavoirs :

Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

La destruction de l'élément est interdite.

Éléments du patrimoine – arbres remarquables :

Dans le cas de suppression, des mesures compensatoires pourront être demandées. Les arbres abattus devront être remplacés en lieu et place.

Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.

La liste des éléments identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figure en annexe du présent règlement écrit.

4 Secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les secteurs, quartiers patrimoniaux présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Ces ensembles bâtis sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'ensemble des travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié est soumis à déclaration préalable.

De plus, des prescriptions spécifiques sont édictées ci-dessous.

1 – Dispositions spécifiques applicables aux quartiers patrimoniaux de Kerigou et de Portzic à Morgat.

Bâtiments* d'intérêt architectural :

L'architecture d'origine doit être impérativement conservée.

Des Extensions* ou modifications peuvent être autorisées sur les façades* sous réserve que les travaux entrepris respectent l'architecture d'origine, par leur implantation, leur volumétrie, leurs matériaux, leurs percements...

La démolition est interdite.

La hauteur* d'origine sera inchangée, sauf restitution de l'état d'origine.

Les toitures* : Les pentes de Toitures* ne seront pas modifiées, sauf restitution de la structure d'origine.

Les ouvertures nouvelles en toiture* devront respecter le rythme et les dimensions des percements de la façade*. La restauration devra tendre à retrouver la logique des percements anciens. Les seuls percements complémentaires autorisés seront les châssis de toit encastrés, réduits en taille et en nombre, ou des lucarnes de faible volume compatible avec l'architecture d'origine. Dans la mesure du possible, les châssis de toit seront positionnés sur les versants de toit non vus de l'espace public.

Les lucarnes d'origine seront conservées.

L'emploi d'ardoises naturelles de schistes est obligatoire (sauf dispositions d'origine contraire).

Les éléments d'accompagnement de Toiture* (bavettes, gouttières, descentes EP, chenaux, ...) seront en zinc, cuivre ou plomb suivant la conception d'origine.

Les faîtages* seront composés en faiteaux de terre cuite vieillis et scellés au mortier (crêtes et embarrures) ou en zinc suivant l'époque architecturale.

Les façades* : Les chaînages, corniches, bandeaux, chevonnages, souches de cheminées, ... d'origine seront conservés.

La conservation des percements existants est impérative, sauf restitution d'un état initial avéré. Les nouveaux percements sont prohibés sur les façades* visibles de l'espace public, sauf réouverture de baies murées. Ils pourront être tolérés sur les autres façades* sous réserve du respect de la composition et des modénatures d'origine de la Façade*.

Concernant les dispositions d'origine (enduits, rejointoiements, céramiques, briques, ...) seront conservées ou restituées. Les enduits et les rejointoiements seront réalisés au mortier adapté aux matériaux d'origine. L'aspect des murs respectera le caractère originel du bâtiment* : un mur prévu à l'origine pour être enduit restera enduit, un mur prévu à l'origine pour être en pierres apparentes le restera.

Les menuiseries : les menuiseries extérieures seront conformes aux dispositions et matériaux d'origine du bâtiment* : elles seront conservées, restaurées ou restituées à l'identique, y compris en ce qui concerne les volets et les persiennes.

Les ferronneries : La conservation des ferronneries (balcons, garde-corps, balconnets, ...) d'origine est impérative. Leur remplacement ou leur restauration devra être effectué conformément aux dispositions d'origine.

Les couleurs : La mise en couleur des menuiseries et des ferronneries devra être conforme aux couleurs et peintures d'origine attestées ou s'inspirer des couleurs de l'époque architecturale concernée. Lors

d'une mise en couleur d'un « élément de la construction* et au cas où aucune information probante ne viendrait étayer la véracité d'une couleur, une étude globale intégrant les façades*, les menuiseries, les ferronneries, les bâtiments* annexes*, les clôtures* sera exigée.

Bâtiments* existants autres que les bâtiments* d'intérêt architectural :

Les modifications, extensions* ou transformations seront réalisées en harmonie et en cohérence avec le bâtiment* originel.

Construction nouvelle :

L'architecture devra s'inspirer de « l'architecture traditionnelle locale » du quartier patrimonial.

Les architectures « régionales » autres que celles s'inspirant de l'architecture traditionnelle bretonne sont interdites.

Les éléments d'accompagnement (murs, murets, accès*, plantations, annexes*, garages, éclairages, portails, auvents, ...) seront précisés dans le projet. Tous les éléments d'accompagnement seront composés et en harmonie à la fois avec le bâtiment* créé, le bâti et l'environnement paysager.

Les volumes : Les constructions* seront basées sur un plan simple, sans décrochements multiples.

Les toitures* : Les toitures* du corps principal de la construction* comporteront des pentes voisines de 45°. Les toitures* autres que les toitures* en pente sont interdites à l'exception d'éléments de toiture* de petites dimensions pour, notamment la liaison entre deux éléments du Bâtiment* principal ou pour les annexes* (garages, carport, ...). Les couvertures du corps principal seront réalisées en ardoises naturelles, en zinc, en cuivre ou en verre. Les lucarnes seront en harmonie avec le bâtiment* principal (par leur volume, leur taille et leurs matériaux).

Les matériaux de façade* : les façades* seront en pierre ou en matériaux enduits (talochés ou grattés fin).

Le bois pourra être utilisé pour les annexes*.

Les façades* comporteront une surface en maçonnerie de pierre représentant 30% de la surface totale des façades*. La pierre pourra être introduite de façon globale ou répartie suivant le caractère architectural du projet.

Les couleurs : La couleur des façades* se rapprochera des teintes des maçonneries traditionnelles locales.

Vérandas, serres et abris de jardin : Les serres seront de préférence en acier.

Les couleurs utilisées pour les abris de jardin, appentis, ou garde-corps, seront de couleur sombre de façon à s'intégrer dans le paysage environnant.

Le volume architectural de la véranda sera composé en harmonie avec le bâtiment* principal.

Les clôtures* :

En bordure de l'espace public (autres que les chemins piétonniers) :

- Hauteur* maximale de 1,80 mètre ;
- mur, muret en pierre ou brique de terre cuite ou enduite surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en bois, ferronnerie, béton peint et/ou clôtures* végétales ;
- talus, talus mureté, avec plantations arbustives.

*En Limite séparative** - d'une Hauteur* maximale de 1,80 mètre :

Seront autorisées les clôtures* composées de haie vive, arbres de haute tige doublée ou non d'un grillage intégré dans la haie.

Seront interdits :

- les panneaux pleins à la fois sur voies publiques et privées comme sur limites séparatives ;
- les grillages souples ;

- les haies* végétales trop serrées (notamment composées de Cyprès).

Les dépendances et annexes* :

Les dépendances et annexes* seront en cohérence avec le bâti principal, notamment par la composition, les proportions et le choix des matériaux.

2 – Dispositions spécifiques applicables aux hameaux traditionnels.

Les volumes : Les volumes seront des ensembles élémentaires simples dont les proportions et les dimensions seront en harmonie avec le voisinage.

Les proportions des constructions* projetées ou transformées devront respecter les règles suivantes : la construction* devra recevoir une toiture* dont les 2 pentes toujours égales et symétriques sont comprises entre 45 et 48°. La plénitude du volume ne devra pas être troublée par des saillies ou des défoncés.

Les matériaux : Les matériaux de base devront être composés d'ardoise pour les couvertures, de grès armoricain et de microgranite pour les murs et les cheminées.

Le bardage en bois est interdit. Par dérogation, celui-ci pourra être autorisé pour des petits éléments Annexe*s et sur des surfaces limitées au sein des ensembles bâtis constitués, à la condition de ne pas porter atteinte au caractère dominant des lieux.

Les pierres en placage sont interdites.

Il ne pourra être fait usage d'ardoises de modèle carré, posées en diagonales ni de tuiles.

Les toitures* en chaume seront tolérées, pour sauvegarder une construction* ancienne de qualité.

Il sera privilégié des moellons en pierre de pays.

Cette maçonnerie devra être montée de façon traditionnelle, les assises seront horizontales, les joints seront fins et réalisés en mortier de chaux naturelle et de sable de carrière. La couleur du mortier pour les joints ne devra pas être trop claire. Elle devra se rapprocher de la couleur des pierres de manière à les relier et non les séparer. Le mur devra présenter un aspect à joints vifs, sans mortier apparent.

Les enduits : Les enduits lissés pourront recouvrir la maçonnerie, ils seront alors constitués de teinte granit clair nuancée dans les tons gris, mastic ou sable, selon la couleur des sables et liants ; ils ne comporteront jamais de colorants.

Dans le cadre de bâtiments* traditionnels, il sera privilégié l'utilisation d'enduits à la chaux.

Les lucarnes : Leurs ouvertures seront constituées d'ardoise. Les châssis ouvrants seront de dimensions inférieures aux fenêtres de façade*.

Les chiens assis seront proscrits.

Les châssis vitrés ne devront pas occuper plus de 5% de surface de la couverture sur chaque pan. Ils seront réalisés au nu intérieur du revêtement de couverture.

Les lucarnes traditionnelles locales seront admises.

Les cheminées : Les souches de cheminées devront présenter les caractéristiques suivantes. Elles seront réduites à l'essentiel, prolongeant les axes des pignons.

Les percements : Les pleins devront largement dominer sur les vides.

Les fenêtres : Les ouvertures devront respecter la typologie traditionnelle de penty. Elles devront être plus hautes que larges.

Les menuiseries : Elles seront traitées avec simplicité et seront en harmonie avec les types de menuiserie des constructions* voisines.

Les clôtures* : Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies* naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées au document graphique du présent PLUi.

La végétation nécessaire pour accompagner l'architecture, doit en être le prolongement par le jeu des volumes.

Les palissades de panneaux de bois ainsi que les matériaux d'aspect PVC seront interdits.

Matériaux et hauteurs admis :*

- Les murs bahut en pierre n'excédant pas 0,80 m de hauteur* ;
- Les haies* composées d'essences locales n'excédant pas 1,50 m de hauteur* ;
- Les ganivelles d'aspect châtaignier.

3 – Dispositions spécifiques applicables sur la commune du Faou

Les espaces libres urbains exceptionnels à dominante minérale et les esplanades, les quais et les cours devront, dans la mesure du possible être préservés, ainsi que les passages publics ou privés et cheminements.

De même, les clôtures qui contribuent à garantir la continuité du front paysager dans les parties urbaines, par leur effet de paroi et les clôtures qui accompagnent le bâti et les espaces ruraux ou qui forment les enclos doivent être préservés dans la mesure du possible.

Par ailleurs, des prescriptions s'appliquent aux éléments suivants.

L'identification de chacun des éléments figure au sein des plans, accompagnant le règlement du SPR, annexés au présent règlement écrit.

Les édifices d'intérêt patrimonial remarquables :

La suppression des éléments superflus et des adjonctions pourra être demandée lors d'opérations d'ensemble ; ces éléments peuvent être par exemple des canalisations extérieures (hors descentes pluviales), des supports en façade, des édicules devant des façades.

La reconstitution d'éléments architecturaux tels que moulures, entourages de baies, ... pourra être exigée dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.

Des modifications peuvent être accordées pour la restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice ou pour une amélioration flagrante de l'aspect.

Les édifices d'intérêt patrimonial :

La suppression des éléments superflus et des adjonctions pourra être demandée lors d'opérations d'ensemble ; ces éléments peuvent être par exemple des canalisations extérieures (hors descentes pluviales), des supports en façade, des édicules devant des façades.

La reconstitution d'éléments architecturaux tels que moulures, entourages de baies, ... pourra être exigée dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.

Des modifications peuvent être accordées pour la restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice ou pour une amélioration flagrante de l'aspect.

Les transformations de façades arrière, situées en dehors de limites avec l'espace public, des adaptations architecturales peuvent être admises à condition qu'elles n'altèrent pas la qualité architecturale.

Les édifices d'accompagnement :

Ces immeubles doivent être maintenus,

Toutefois, ils peuvent être

- démolis si la démolition ne crée pas un effet de « dent creuse » dans des ensembles homogènes,
- remplacés pour préserver la continuité d'un front bâti ou pour une recomposition de l'espace dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- surélevés dans la limite de la hauteur autorisée, si le surcroît n'altère pas le paysage urbain.

La modification de compositions de façades, notamment en termes de percements, doit être traitée en cohérence avec le front bâti auquel l'édifice appartient ou avec son époque de construction.

La suppression des éléments superflus et des adjonctions pourra être demandée lors d'opérations d'ensemble ; ces éléments peuvent être par exemple des canalisations extérieures (hors descentes pluviales), des supports en façade, des édicules devant des façades.

Leur remplacement éventuel ou leur modification doit se faire dans la continuité urbaine et les éléments d'architecture doivent s'inscrire dans le rythme des façades, notamment des pleins et des vides.

Les immeubles non repérés comme patrimoine architectural

Ils peuvent être :

- démolis ou remplacés,
- surélevés dans la limite de la hauteur autorisée.

Le remplacement ou la modification de ces immeubles doivent se faire dans la continuité urbaine et les éléments d'architecture doivent s'inscrire dans le rythme des façades, notamment des pleins et des vides.

La modification de composition de façades, notamment en termes de percements, doit être traitée en cohérence avec le front bâti auquel l'édifice appartient ou avec son époque de construction.

Éléments architecturaux particuliers (portail, porche, cheminée, escalier, fontaine, puits, calvaire, croix, bite d'amarrage)

Sont interdits :

- la suppression ou la démolition de ces éléments,
- leur modification si elle est incompatible avec leur nature.

Il peut être demandé de préserver des détails ou éléments intéressants pour leur qualité patrimoniale, sculpturale ou urbaine, non repérés au plan, notamment si leur présence s'avère intéressante pour la compréhension historique ou si leur originalité est éminente.

L'ajout de détails « pittoresques » ou figuratifs ne doit pas créer de confusion quant à la compréhension de l'architecture, ni introduire une présentation hors d'échelle ou caricaturée du patrimoine (faux-puits, monstres grimaçants, nains de jardin, grandes marionnettes, etc.).

5 Zones humides et cours d'eau

Zones humides

Conformément à l'article L. 211-1-1 du code de l'environnement, « la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général ».

Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L. 211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L. 212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle.

Sont interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Peuvent cependant être autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...) ;
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;

- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les prélèvements d'eau en zone humide, à l'exception de l'abreuvement des animaux, sont fortement déconseillés s'ils compromettent son bon fonctionnement hydraulique et biologique.

Les maîtres d'ouvrages de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

A défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

A cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recreation ou la restauration des zones humides, cumulativement :

- Équivalente sur le plan fonctionnel,
- Équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- Dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Cours d'eau :

Les cours d'eau inventoriés par l'arrêté préfectoral 2011-1057 du 18/07/2021 modifié en 2014 sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les secteurs situés à proximité des cours d'eau :

Sont interdites, les constructions nouvelles (les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 5 mètres vis-à-vis d'un cours d'eau naturel permanent non busé.

6 Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination*, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions* réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

7 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le changement de destination* des bâtiments* identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

8 Dispositions spécifiques aux ouvrages de traitement des eaux usées

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif et du Règlement Sanitaire Départemental, les ouvrages de traitement des eaux usées, existants ou projetés, doivent être conçus et implantés de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Ils ne peuvent être implantés dans les « zones à usages sensibles », ni dans des zones inondables et sur des zones humides, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou de coûts excessifs et en cohérence avec les dispositions d'un éventuel plan de prévention des risques inondation.

9 Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions* et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

10 Entités archéologiques

L'article R.523-1 du code du patrimoine dispose que « les opérations d'aménagement*, de construction* d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement* ».

Les entités archéologiques répertoriées par le Service Régional de l'Archéologie (SRA) sont classées en deux catégories :

- Sites de « protection 1 » : sites connus dont la valeur est à préciser. Ils font l'objet d'un repérage sur le document graphique pour application de la loi sur l'archéologie préventive,
- Sites de « protection 2 » : sites dont l'importance est reconnue. Ils sont soumis également à application de la loi sur l'archéologie préventive.

Aussi, dans ces zones, les projets d'aménagement* sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

11 Périmètres de protection des captages d'alimentation en eau

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau (rapprochée, immédiate) reportés sur le plan de zonage correspondent aux périmètres définis par un arrêté préfectoral annexé au PLUi. Dans ces périmètres les constructions* sous soumises à des dispositions particulières figurant dans es arrêtés annexés au PLUi.

12 Périmètres de centralité et linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Au sein des périmètres de centralité délimités sur le plan de zonage :

Pour les bourgs de toutes les communes, hormis Pont-de-Buis Lès-Quimerc'h, le Faou et Crozon :

L'artisanat et le commerce de détail* est autorisé, néanmoins, la surface de vente ne pourra excéder :

- 2 200 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
- 2 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage ;
- 1 000 m² pour les magasins de meubles ;
- 1 000 m² pour les autres types de commerces.

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Pour les bourgs des communes de Pont-de-Buis Lès-Quimerc'h et du Faou :

L'artisanat et le commerce de détail* est autorisé, néanmoins, la surface de vente ne pourra excéder :

- 2 700 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
- 3 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage ;
- 1 500 m² pour les magasins de meubles ;
- 1 000 m² pour les autres types de commerces.

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Pour le bourg de la commune de Crozon :

L'artisanat et le commerce de détail* est autorisé, néanmoins, la surface de vente ne pourra excéder :

- 4 500 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
- 5 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage ;
- 2 500 m² pour les magasins de meubles ;
- 2 000 m² pour les autres types de commerces.

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Pour les secteurs du Fret, de Tal Ar Groas, de Rumengol, de Quimerc'h et de la Plage à Telgruc-sur-Mer :

L'artisanat et le commerce de détail* est autorisé, néanmoins, la surface de vente ne pourra excéder 300 m².

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

~~Au sein des linéaires commerciaux délimités sur le plan de zonage :~~

~~La sous-destination « Artisanat et commerce de détail* » en rez-de-chaussée devra être préservée.~~

- **Au sein des linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique (Tome 1 – plan de zonage),** le changement de destination en habitation des locaux des rez-de-chaussée à vocation de commerce et activités de service, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de bureaux est interdit. Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans, la transformation est possible.

Hors périmètres de centralité délimités sur le plan de zonage et hors zones UEc, et hors secteurs spécifiques touristiques (Abbeyes de Landévennec et Maison des Minéraux à Crozon) est interdit l'implantation de nouvelles constructions* à destination de :

- L'artisanat et le commerce de détail* ;
- Le cinéma.

13 Carrières

Les périmètres des carrières sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Aussi, les constructions* et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles y sont autorisées.

14 Risques

1. Risque d'inondation

Les dispositions relatives aux PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) impactant les communes du Faou et de Pont-de-Buis-Lès-Quimerc'h figurent en annexe du présent PLUi (il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique).

2. Risque d'inondation par submersion marine

Dans le cas de projets situés dans une zone exposée au risque de submersion marine identifiée au règlement graphique du PLUi, et en complément des éléments figurants dans le règlement écrit au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, le guide d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme est applicable.

Ce guide figure en annexe du présent règlement.

La commune de Camaret-sur-Mer est couverte en partie par un PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux prioritaire). Le périmètre ainsi que les dispositions applicables figurent en annexe du présent PLUi (il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique).

3. Risque lié aux cavités souterraines et aux mouvements de terrain (glissements de terrain, chutes de blocs et éboulements)

Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines ou mouvements de terrains et identifiés au règlement graphique, il sera appliqué les règles suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment* consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des



personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.

- Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions* existantes, les aménagements* ainsi que les extensions* ou nouvelles constructions*, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
 - Soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
 - Soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements* rendent le risque inopérant.
- Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

4. Risques liés au retrait gonflement des argiles :

Dans le cas de projets situés dans une zone exposée au risque de retrait gonflement des argiles (voir règlement graphique – Tome 2 – Plan thématique) , il conviendra de respecter les recommandations figurant dans la plaquette de communication rédigée par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) « Construire en terrain argileux – la réglementation et les bonnes pratiques ». Ce document est inséré dans l'annexe 10 du règlement écrit.

5. Risques liés aux remontées de nappes :

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappes (voir règlement graphique – Tome 2 – Plan thématique) , les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent pour tous nouveaux projets de construction :

- Surélévation du premier plancher de constructions de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel,

- Interdiction des sous-sols.

6. Risque industriel

Les dispositions relatives aux PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) impactant les communes de Crozon et de Pont-de-Buis-Lès-Quimerc'h figurent en annexe* du présent PLUi (il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique).

15 Espaces proches du rivage

Au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, l'article L.121-13 du code de l'urbanisme s'applique.

Il dispose que « L'extension* limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement* régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article. »





CHAPITRE B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

1 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations*, le nombre total de places de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

> Pour les extensions* de construction* :

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions*.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension* d'une construction* à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension* mesurée d'une construction* existante ou pour la construction* d'annexes*, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

> Pour les changements de destination* :

Lors de changement de destination*, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

> Pour les travaux de réhabilitation* :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher* dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions* nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.) :

Il devra être recherché, l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

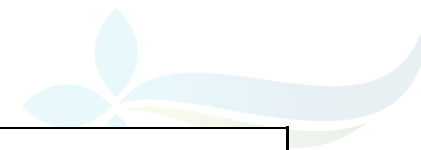
A défaut, les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement (véhicule ou vélo) définies par les règles ci-après.

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés*, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les destinations* et sous-destinations* des constructions* envisagées.



2 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos - règles quantitatives

Destination	Sous-destination	Règlementation véhicule	Règlementation vélo
Habitat	Logement	<u>Pour l'ensemble des zones et secteurs :</u> ▪ Pour les constructions* neuves, il est exigé, à minima, 2 places par logement. ▪ Pour les constructions* neuves créant au moins 2 logements, il est exigé : - 1 place par logement dont la Surface de plancher* est inférieure ou égale 60 m² - 2 places par logement dont la Surface de plancher* est supérieure ou égale 60 m² ▪ Lorsque l'opération réalise des places de stationnement mutualisé*es, il sera exigé - 1 place par logement dont la Surface de plancher* est inférieure ou égale 60 m² - 1,5 place par logement dont la Surface de plancher* est supérieure ou égale 60 m² <u>Disposition particulière pour le secteur AUH :</u> Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès la création de 4 logements créés, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche entamée de 4 logements. <u>Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées</u> <i>Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction* des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.</i> <i>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments* affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la</i>	<u>Pour l'ensemble des zones et secteurs :</u> Dès la création de plus de 6 places de stationnement véhicule, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche entamée de 2 places de stationnement.



		création de surface de plancher*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.	
	Hébergement	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
	Activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public et des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
	Locaux techniques et industriels des		



	administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		



3 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques* et sur le terrain d'assiette de la construction principale*, sauf si impossibilité technique, dans une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Lorsqu'un alignement n'est pas imposé au sein des règles d'implantation des constructions*, les places de stationnement doivent être ouvertes sur la rue.

Pourront être imposées les places de stationnement ouvertes sur la rue afin d'éviter le stationnement sur la chaussée.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Dans la mesure du possible, une place de stationnement ne peut constituer un accès* à une autre place.

4 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les stationnements vélos doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment*, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés d'un système d'attache.

Pour les constructions* à destination* d'« artisanat et commerce de détail* », « activités de service (accueil de clientèle) », « équipement d'intérêt collectif et services publics » ainsi que de « centre de congrès et d'exposition », il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.



CHAPITRE C. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Privilégier les essences locales (Cf. Annexe 3 du présent règlement écrit).

Interdire le recours aux espèces invasives. Voir les publications du Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB) sur les espèces invasives de Bretagne, via le lien vers le site internet ci-après : <http://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes/listes-des-plantes-invasives>

(Cf. Annexe 4 du présent règlement écrit).

Etudier l'implantation des constructions* pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions* ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).

Au sein des secteurs UE, UEc, 1AUE et 1AUEa : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Disposition particulière dans le secteur UHd au nord du bourg de Morgat – Crozon : quartiers patrimoniaux de Kerigou et de Portzic à Morgat

50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Dispositions particulières pour le secteur UHs :

Afin de maintenir le caractère boisé du site du Kador et de lutter contre l'imperméabilisation des sols, les parcelles devront présenter

une surface libre de construction*, d'aire de stationnement et de tout autre aménagement*, représentant au moins 70 % de leur surface.

Pour les surfaces non concernées par les faisceaux, les espaces libres* seront boisés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m², en privilégiant les essences proposées ci-dessus.

Un faisceau d'arbres existants ou à créer sera exigé à l'intérieur de chaque propriété, il sera uniquement interrompu pour permettre l'accès* à la propriété.

L'emprise de ces bandes boisées est précisée ci-après :

- en bordure des voies et des chemins sur une emprise de 8 mètres ;
- de part et d'autre des limites séparatives, sur une emprise de 3 mètres ;
- dans le cas d'un faisceau dépourvu d'arbres, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige tous les 5 mètres, dans le sens de la longueur, elle sera accompagnée de plantations d'essences arbustives.



CHAPITRE D. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sont interdits les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés et nécessaires à la réalisation des constructions* et installations autorisées et encadrées par un permis ou à une autorisation d'occupation des sols (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction* doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions* voisines.



CHAPITRE E. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES ET ACCES

1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée (ou par une servitude délimitée au titre de l'article 682 du code civil) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 Conditions d'accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire n'obtienne une servitude de passage.

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration, de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3 Conditions relatives aux voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination* des constructions* qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile (soit respecter une largeur minimale de 3 mètres).

4 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.



CHAPITRE F. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU RACCORDEMENT AUX RESEAUX

1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages où l'eau n'est pas destinée à la consommation humaine, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

2 Conditions de desserte par le réseau public d'énergie

Non règlementé.

3 Conditions de desserte par le réseau public d'électricité

Au sein des zones et secteurs U et AU :

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf si impossibilité technique avérée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

Au sein des A et N :

Non règlementé.

4 Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées

Au sein des zones et secteurs U et AU situés dans les secteurs d'assainissement collectif du zonage d'assainissement :

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement*, conformément au schéma d'assainissement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments* devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur) s'il existe et que l'ensemble du système d'assainissement collectif (réseau de collecte et station de traitement) est apte à recevoir et traiter les effluents des constructions prévues dans les conditions fixées par les arrêtés préfectoraux d'autorisation de ces équipements.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra

être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Au sein des zones et secteurs U, AU, A et N non situés dans les secteurs d'assainissement collectif du zonage d'assainissement :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

5 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales. L'ouvrage de régulation devra se situer sur le terrain d'assiette du projet.

Le débit rejeté au milieu récepteur qu'il soit naturel, fossé, sous-sol ou artificiel, réseau de collecte existant, doit être au maximum égal à 3 litres/seconde par hectare. Pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, le débit de fuite est fixé à 3 litres/seconde. Dans tous les cas, le débit doit être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet.

Pour les rejets d'eaux pluviales qui s'effectuent directement en mer, le débit de fuite n'est pas règlementé.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière* avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des

eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

6 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.



CHAPITRE G. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU DOMAINE ROUTIER

1 Le réseau routier départemental

Marges de recul* de constructibilité à respecter :

Classement de la route	Marges de recul* par rapport à l'axe hors limites d'agglomération*	
	Constructions* à usage d'habitation	Autres constructions*
Route départementale 2x2 voies du réseau principal	50 m	35 m
Autres routes départementales du réseau principal	35 m	25 m
Réseau secondaire	20 m	15 m

Se référer au règlement départemental de voirie du Finistère pour identifier les voies appartenant au réseau principal ou secondaire.

En complément, les constructions* nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération* devront avoir un recul* minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Au cas par cas des aménagements* possibles aux reculs* de constructibilité figurant ci-dessus pourront être autorisés en fonction des caractéristiques de la voirie, des parcelles concernées et des terrains contigus.

Les marges de recul* relatives aux routes départementales ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abri voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- Adaptation, changement de destination*, réfection ou extension* de constructions* existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul* existant ;
- Constructions* neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions* existantes et respectent leurs alignements*.

2 Les entrées de villes (marges de recul* inconstructibles)

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme (issu de la Loi dite « Barnier ») dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions* ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'article L.111-7 du code de l'urbanisme prévoit que cette interdiction ne s'applique pas :

Règlement écrit

- Aux constructions* et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments* d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* des constructions* existantes.

Sur le territoire de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon – Aulne Maritime, la RN165 (recul* de 100 m), la RD55B, la RD55, la RD63, la RD791 et la RD887 (reculs* de 75 m) appartiennent au réseau des routes classées à grande circulation et sont soumises à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Ces marges de recul* figurent sur le règlement graphique.

Dans certains secteurs, le PLUi fixe des règles d'implantation différentes lorsqu'une étude a justifié que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère. Sur chaque secteur, des prescriptions particulières s'imposent en plus des règles s'appliquant à la zone. Les études dérogatoires figurent en annexe du présent PLUi.





CHAPITRE H. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

1 Adaptations mineures et dérogations

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des Constructions* avoisinantes.

En application de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

2 Bâtiments détruits ou démolis (articles L.111-15 et L.111-23 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment* régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment* dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce Bâtiment*.

3 Risques sismiques

L'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011, du 25 octobre 2012 et du 24 septembre 2014, définit les règles de classification et construction* parasismique pour les bâtiments* de la classe « à risque normal ». Depuis le 1er mai 2011, date d'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, des normes de constructions* tenant compte de l'effet des actions sismiques doivent être respectées pour les bâtiments* relevant des catégories d'importance III et IV.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction*, d'aménagement* et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments*, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.563-5 du code de l'environnement).



4 Loi Littoral

Les dispositions des articles L.121-8 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent pour les communes soumises à la Loi Littoral.



Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines

Zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles



UHa

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UH_a – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UH _a	UH _a	UH _a
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « exploitation agricole » :
 - Seules les extensions* et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées.
 - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.
- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » et « cinéma » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.*

UHa – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du Bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions* autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au

moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- Les extensions* des ICPE* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et qu'ils ne soient pas réalisés en plein air.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Toute opération nouvelle de 10 logements et plus devra comporter à minima 40% de logements à coût abordable dont le logement locatif conventionné et les logements intermédiaires*.*

L'OAP thématique Habitat réglemente les dispositions relatives à la mixité sociale.

UH_a – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UH_a – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage**
12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UH_a – 3.2 Mixité sociale

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UH_a – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions*

UH_a – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

UH_a – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale* : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur* maximale : RdC + 3 niveaux + combles/Attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 16 mètres.



Schéma à titre illustratif : les hauteurs*

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles Constructions* une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs* des constructions* riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs* maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un Bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UHa – 4.3 Implantation des constructions

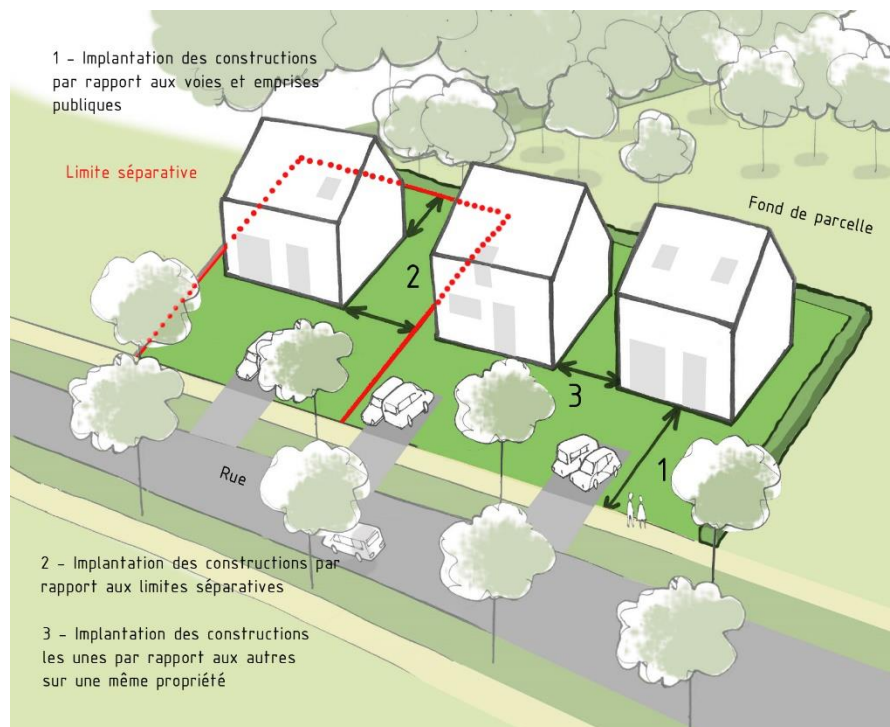


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les constructions* principales extensions* éventuelles et	- A l'alignement* des voies. - Néanmoins, si un autre alignement* existe : suivant la ligne des constructions* existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments* qui l'encadrent, la construction* pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments*, soit être implantée entre ces deux limites. En cas de terrain profond* : la construction* devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité* principale ou secondaire. Aussi, les règles édictées ci-dessus ne concernent que les constructions* situées au sein de la bande de constructibilité* principale. Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'alignement oblige à un recul important (recul supérieur à 5 mètres), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale 4 m au point le plus haut et pour les piscines.

	- Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction* principale*. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs* partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la Façade* sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade* et que leur hauteur* verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- A l'alignement*. - Néanmoins, si un autre alignement* existe : suivant la ligne des constructions* existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments* qui l'encadrent, la construction* pourra soit s'aligner sur l'un

	ou l'autre de ces bâtiments*, soit être implantée entre ces deux limites. En cas de terrain profond* : la construction* devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité* principale ou secondaire. Aussi, les règles édictées ci-dessus ne concernent que les constructions* situées au sein de la bande de constructibilité* principale. Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'alignement oblige à un recul important (recul supérieur à 5 mètres), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction* principale*. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs* partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas

en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade* sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade* et que leur hauteur* verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- Soit en limite(s) séparative(s)*. - Soit à partir de l'une des limites séparatives latérales en respectant un retrait au moins égal à 2m de l'autre limite séparative* latérale. En cas de terrain profond* : les constructions* devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative* latérale afin d'anticiper un éventuel accès* à l'arrière de la parcelle.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 2m des limites séparatives. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne

	s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long d'au moins une de ces voies.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* le justifie.

- Dans les cas mentionnés au titre II « dispositions applicables à toutes les zones » dans les adaptations mineures et dérogations.

UHa – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UHa – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère

d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Il est interdit de construire des bâtiments* faisant explicitement référence à une architecture traditionnelle non locale (à titre d'exemple : chalet montagnard, mas cévenol, etc.).

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Toute extension* ou nouvelle construction* doit respecter au maximum le caractère du bâtiment* existant et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Les architectures favorisant les performances énergétiques devront faire l'objet d'une bonne insertion dans le site.

Clôtures*

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades*.

Les murs en parpaings non enduits, les grillages seuls, les bâches, et tout autre matériau de fortune, sont strictement interdits.

Les clôtures* sur voies :

Seront établies selon les façons suivantes :

- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur* maximum de 1,20 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Le tout d'une hauteur* maximum de 1,70 m.
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). Dans tous les cas, le niveau fini de la clôture* sur voie ne devra pas dépasser 1,70 m par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut, par rapport au niveau altimétrique du terrain naturel de l'Espace public en contact avec la limite de propriété (par exemple : une chaussée de desserte dans un lotissement pavillonnaire).
- Dans le cas où la parcelle surplombe l'Espace Public et est bordée de talus monopentés, la côte de référence pourra être prise au niveau de la ligne de rupture de pente du talus. La hauteur* du dispositif ne pourra pas excéder 1,70m par rapport aux côtes altimétriques de la ligne de rupture de pente au sein de la parcelle.
- A titre exceptionnel, afin d'assurer la continuité visuelle bâti à l'alignement*, la clôture* pourra atteindre une hauteur* maximale de 2 m.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

Sont préconisés :

- Les haies* constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage.
- Les talus plantés.
- Les murs enduits des deux côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie.
- Les panneaux de clôture* en bois.
- D'autres dispositifs qualitatifs de clôtures* pourront être utilisés à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement bâti et naturel.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions existantes* – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre



d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UHa – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

UHa – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UHa – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UHa – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

UHa – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHa – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

UHa – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



UH_a1

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant à un îlot d'habitation en front de mer à Morgat.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UH1 – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UH1	UH1	UH1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « exploitation agricole » :
 - Seules les extensions* et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées.
 - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.
- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » et « cinéma » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions existantes* est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.*

UHa1 – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions* autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au

moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- Les extensions* des ICPE* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et qu'ils ne soient pas réalisés en plein air.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Pour tout projet d'habitat portant sur une emprise foncière supérieure ou égale à 2 000 m², l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace.

En tout état de cause, le projet devra répondre à un principe de sobriété foncière visant en une utilisation optimisée du foncier disponible existant.

Le projet devra satisfaire aux objectifs en matière de densité résidentielle définis par l'OAP thématique « habitat » sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de la réaliser (localisation, topographie...).

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHa1 – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHa1 – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UHa1 – 3.2 Mixité sociale

Toute opération nouvelle de 10 logements et plus devra comporter à minima 40% de logements à coût abordable dont le logement locatif conventionné et les logements intermédiaires*.*

L'OAP thématique Habitat réglemente les dispositions relatives à la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHa1 – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHa1 – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

UHa1 – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...*

** point de référence : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

Hauteur* maximale : 8,50 mètres au point le plus haut et 6 mètres à l'aplomb des façades*.

Dispositions particulières

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions* une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs* des constructions* riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs* maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UHa1 – 4.3 Implantation des constructions

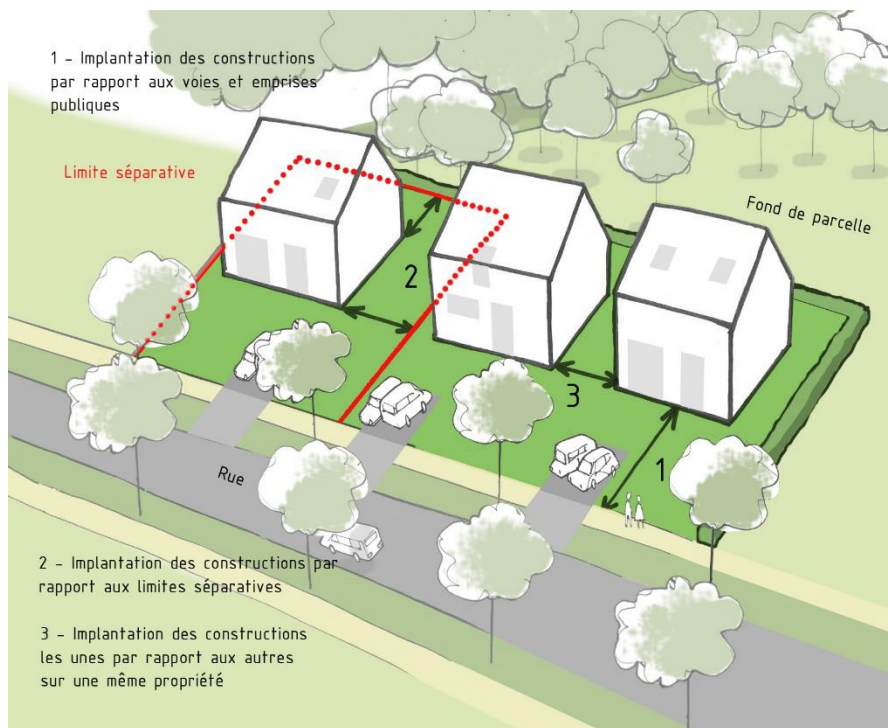


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions* le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- A l'alignement* des voies. - Néanmoins, si un autre alignement* existe : suivant la ligne des constructions* existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre

	les bâtiments* qui l'encadrent, la construction* pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments*, soit être implantée entre ces deux limites. En cas de terrain profond* : la construction* devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale* ou secondaire. Aussi, les règles édictées ci-dessus ne concernent que les constructions* situées au sein de la bande de constructibilité* principale. Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'alignement oblige à un recul important (recul supérieur à 5 mètres), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale*. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs* partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade* sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade* et que leur hauteur* verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- A l'alignement*. - Néanmoins, si un autre alignement* existe : suivant la ligne des constructions existantes* avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments* qui l'encadrent, la construction* pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments*, soit être implantée entre ces deux limites. En cas de terrain profond* : la construction* devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité* principale ou secondaire. Aussi, les règles édictées ci-dessus ne concernent que les constructions* situées au sein de la bande de constructibilité* principale.

	Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'alignement oblige à un recul important (recul supérieur à 5 mètres), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale*. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs* partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade* sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade* et que leur hauteur* verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.



4.3.3. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- Soit en limite(s) séparative(s)*. - Soit à partir de l'une des limites séparatives latérale en respectant un retrait au moins égal à 2m de l'autre limite séparative* latérale. En cas de terrain profond* : les constructions* devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative* latérale afin d'anticiper un éventuel accès* à l'arrière du terrain.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 2m des limites séparatives. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long d'au moins une de ces voies.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* le justifie.
- Dans les cas mentionnés au titre II « dispositions applicables à toutes les zones » dans les adaptations mineures et dérogations.



UHa1 – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UHa1 – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité

dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans les choix des matériaux.

Architecture

Il est interdit de construire des bâtiments* faisant explicitement référence à une architecture traditionnelle non locale (à titre d'exemple : chalet montagnard, mas cévenol, etc.).

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Toute extension* ou nouvelle construction* doit respecter au maximum le caractère du Bâtiment* existant et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Les architectures favorisant les performances énergétiques devront faire l'objet d'une bonne insertion dans le site.

Clôtures*

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades*.

Les murs en parpaings non enduits, les grillages seuls, les bâches, et tout autre matériau de fortune, sont strictement interdits.

Les clôtures* sur voies :

Seront établies selon les façons suivantes :

- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur* maximum de 1,20 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Le tout d'une hauteur* maximum de 1,70 m.

- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). Dans tous les cas, le niveau fini de la clôture* sur voie ne devra pas dépasser 1,70 m par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut, par rapport au niveau altimétrique du terrain naturel de l'Espace public en contact avec la limite de propriété (par exemple : une chaussée de desserte dans un lotissement pavillonnaire).
- Dans le cas où la parcelle surplombe l'Espace Public et est bordée de talus monopentés, la côte de référence pourra être prise au niveau de la ligne de rupture de pente du talus. La hauteur* du dispositif ne pourra pas excéder 1,70m par rapport aux côtes altimétriques de la ligne de rupture de pente au sein de la parcelle.
- A titre exceptionnel, afin d'assurer la continuité visuelle bâti à l'alignement*, la clôture* pourra atteindre une hauteur* maximale de 2 m.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

Sont préconisés :

- Les haies* constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage.
- Les talus plantés.
- Les murs enduits des deux côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie.
- Les panneaux de clôture* en bois.
- D'autres dispositifs qualitatifs de clôtures* pourront être utilisés à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement bâti et naturel.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).

- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UHa1 – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

UHa1 – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UHa1 – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UHa1 – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

UHa1 – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHa1 – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

UHa1 – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



UHb

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UHb – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UHb	UHb	UHb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » et « cinéma » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.*

UHb – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les

bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions* autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des ICPE* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux, à condition d'être compatible avec le voisinage d'habitation et qu'ils ne soient pas réalisés en plein air.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Pour tout projet d'habitat portant sur une emprise foncière supérieure ou égale à 2 000 m², l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace.

En tout état de cause, le projet devra répondre à un principe de sobriété foncière visant en une utilisation optimisée du foncier disponible existant.

Le projet devra satisfaire aux objectifs en matière de densité résidentielle définis par l'OAP thématique « habitat » sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de la réaliser (localisation, topographie...).

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les OAP.

UHb – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHb – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UHb – 3.2 Mixité sociale

Toute opération nouvelle de 10 logements et plus devra comporter à minima 40% de logements à coût abordable dont le logement locatif conventionné et les logements intermédiaires*.*

L'OAP thématique Habitat réglemente les dispositions relatives à la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHb – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHb – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

UHb – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale* : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur* maximale : RdC + 4 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 16 mètres.



Schéma à titre illustratif : les hauteurs*

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles Constructions* une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des Hauteurs* des Constructions* riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs* maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UHb – 4.3 Implantation des constructions

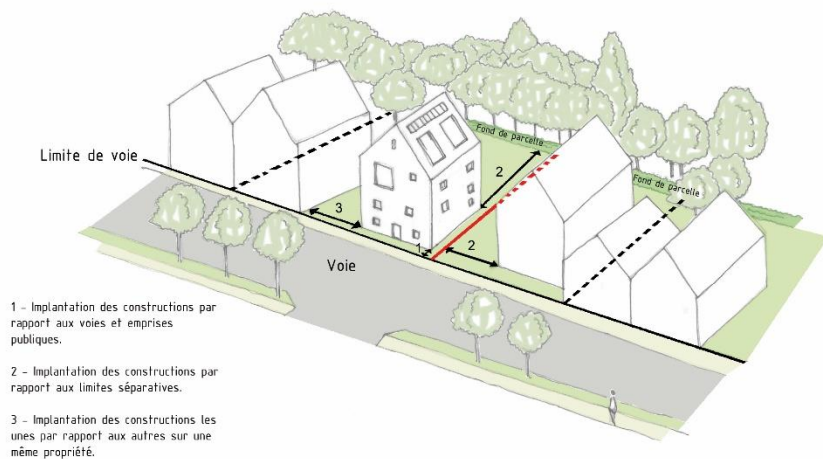


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les constructions principales et extensions* éventuelles	Les constructions doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie : - Si les constructions voisines présentent un recul régulier, les constructions

devront s'implanter conformément au recul constaté.

- Si les constructions voisines présentent des reculs différents, les constructions devront s'implanter conformément à l'un des reculs constatés ou être comprises entre les deux.

Lorsqu'il n'existe pas de constructions de références, les constructions pourront s'implanter librement tout en n'entravant pas les possibilités de densification du terrain.

En cas de terrain profond, les constructions devront s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.

Néanmoins, lorsque les règles précitées obligent à un recul important (recul supérieur à 5 mètres) ; alors l'emprise des constructions pourra déborder sur l'autre bande.

Pour les annexes*

- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines.
- Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale*.

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- Soit en limite(s) séparative(s)*. - Soit à partir de l'une des limites séparatives latérale en respectant un retrait au moins égal à 2m de l'autre limite séparative* latérale. - Si la limite séparative* jouxte le secteur UHc ou UHd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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 2m.
Pour les annexes*	- Implantation libre.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de Recul* ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long d'au moins une de ces voies.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* le justifie.

UHb – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UHb – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.



Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les Clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une Hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions existantes* – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UHb – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

UHb – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UHb – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UHb – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.



UHb – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHb – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

*Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès**

UHb – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



UHc

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Uhc – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Uhc	Uhc	Uhc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « exploitation agricole » :
 - Seules les extensions* et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées.
 - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.
- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » et « cinéma » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.*

UHC – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions* autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au

moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- Les extensions* des ICPE* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et qu'ils ne soient pas réalisés en plein air.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et qu'ils ne soient pas réalisés en plein air.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Pour tout projet d'habitat portant sur une emprise foncière supérieure ou égale à 2 000 m², l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace.

En tout état de cause, le projet devra répondre à un principe de sobriété foncière visant en une utilisation optimisée du foncier disponible existant.

Le projet devra satisfaire aux objectifs en matière de densité résidentielle définis par l'OAP thématique « habitat » sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de la réaliser (localisation, topographie...).

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHc – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHc – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UHc – 3.2 Mixité sociale

Toute opération nouvelle de 10 logements et plus devra comporter à minima 40% de logements à coût abordable dont le logement locatif conventionné et les logements intermédiaires*.*

L'OAP thématique Habitat réglemente les dispositions relatives à la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHc – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHc – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

UHc – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur* maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence :** constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur* maximale : RdC + 1 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 12 mètres.

Hauteur* maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 12 mètres.

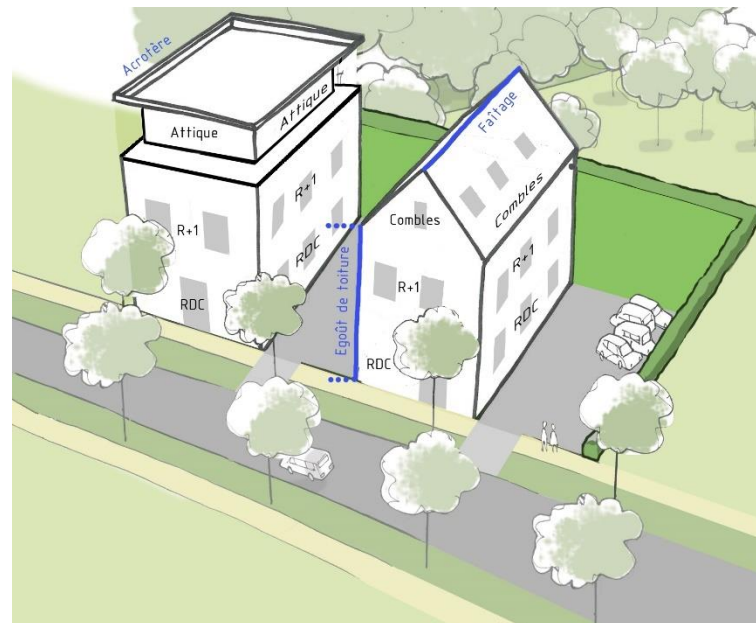


Schéma à titre illustratif : les hauteurs*

Dispositions particulières

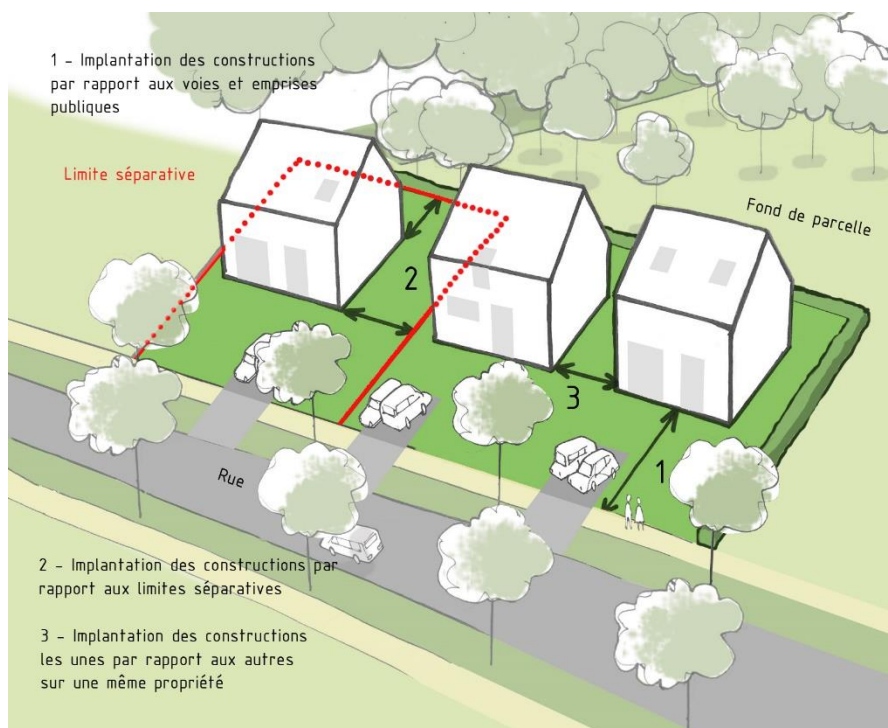
Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles Constructions* une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs* des constructions* riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs* maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou Extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Uhc – 4.3 Implantation des constructions



4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles

Les constructions doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie :

- Si les constructions voisines présentent un recul régulier, les constructions devront s'implanter conformément au recul constaté.
- Si les constructions voisines présentent des reculs différents, les constructions devront s'implanter conformément à l'un des reculs constatés ou être comprises entre les deux.

Lorsqu'il n'existe pas de constructions de références, les constructions pourront s'implanter librement tout en n'entravant pas les possibilités de densification du terrain.

En cas de terrain profond, les constructions devront s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.

Néanmoins, lorsque les règles précitées obligent à un recul important (recul supérieur à 5 mètres) ; alors l'emprise des



	constructions pourra déborder sur l'autre bande.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction* principale*. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs* partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade* sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade* et que leur hauteur* verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* principales extensions* et éventuelles	- Soit en limite(s) séparative(s)*. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 2m par rapport aux limites séparatives*. En cas de terrain profond* : les constructions* devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative* latérale afin d'anticiper un éventuel accès* à l'arrière du terrain.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 2m des limites séparatives. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long d'au moins une de ces voies.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* le justifie.
- Dans les cas mentionnés au titre II « dispositions applicables à toutes les zones » dans les adaptations mineures et dérogations.

Uhc – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uhc – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).

- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les Bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UHc – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

UHc – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UHc – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UHc – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

UHc – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHc – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et***

UHc – Article 9 – Desserte par les réseaux

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux***



UHd

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

U Hd – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		U Hd	U Hd	U Hd
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « exploitation agricole » :
 - Seules les extensions* et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées.
 - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.
- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » et « cinéma » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.*

Uhd – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions* autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au

moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- Les extensions* des ICPE* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et qu'ils ne soient pas réalisés en plein air.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et qu'ils ne soient pas réalisés en plein air.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Pour tout projet d'habitat portant sur une emprise foncière supérieure ou égale à 2 000 m², l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace.

En tout état de cause, le projet devra répondre à un principe de sobriété foncière visant en une utilisation optimisée du foncier disponible existant.

Le projet devra satisfaire aux objectifs en matière de densité résidentielle définis par l'OAP thématique « habitat » sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de la réaliser (localisation, topographie...).

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHd – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHd – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UHd – 3.2 Mixité sociale

Toute opération nouvelle de 10 logements et plus devra comporter à minima 40% de logements à coût abordable dont le logement locatif conventionné et les logements intermédiaires*.*

L'OAP thématique Habitat réglemente les dispositions relatives à la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHd – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHd – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

UHd – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale* : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur* maximale : RdC + 1 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 9 mètres.

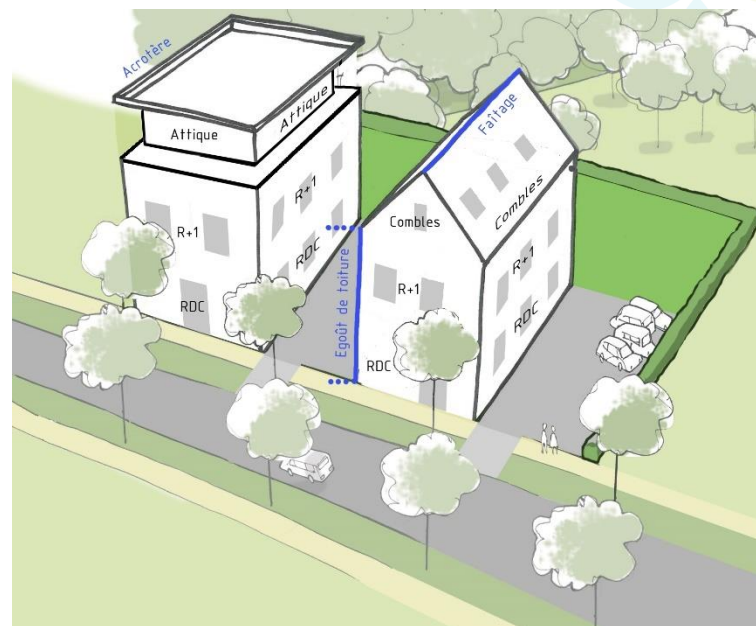


Schéma à titre illustratif : les hauteurs*

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles Constructions* une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs* des constructions* riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs* maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou

Extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UHD – 4.3 Implantation des constructions

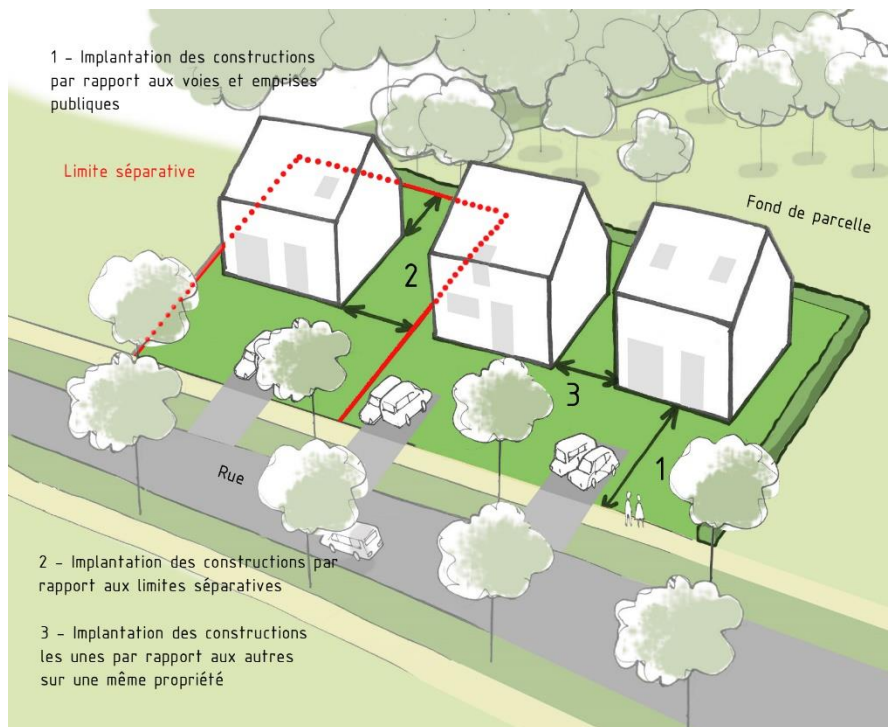


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles

Les constructions doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie :

- Si les constructions voisines présentent un recul régulier, les constructions devront s'implanter conformément au recul constaté.
- Si les constructions voisines présentent des reculs différents, les constructions devront s'implanter conformément à l'un des reculs constatés ou être comprises entre les deux.

Lorsqu'il n'existe pas de constructions de références, les constructions pourront s'implanter librement tout en n'entravant pas les possibilités de densification du terrain.

En cas de terrain profond, les constructions devront s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.

Néanmoins, lorsque les règles précitées obligent à un recul important (recul supérieur à 5 mètres) ; alors l'emprise des constructions pourra déborder sur l'autre bande.

Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction* principale*. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs* partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade* sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade* et que leur hauteur* verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* principales extensions* et éventuelles	- Soit en limite(s) séparative(s)*. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 2m par rapport aux limites séparatives*. En cas de terrain profond* : les constructions* devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative* latérale afin d'anticiper un éventuel accès* à l'arrière du terrain.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 2m des limites séparatives. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long d'au moins une de ces voies.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* le justifie.
- Dans les cas mentionnés au titre II « dispositions applicables à toutes les zones » dans les adaptations mineures et dérogaions.

UHd – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UHd – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les Bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Eléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UHd – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

UHd – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UHd – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UHd – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

UHd – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHd – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

UHd – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



UHd1

Zone urbaine à vocation d'habitat dont les résidences démontables

Définition de la résidence démontable issue de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »





Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UHd1– Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UHd1	UHd1	UHd1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
 - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
 - Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'Unité foncière* où ils sont implantés ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Conditions spécifiques à la sous-destination logement :
 - Être lié à l'installation, l'extension ou la modification de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
 - Être lié à des bâtiments techniques relevant d'une opération d'aménagement de résidences démontables : garages, lieux de stockage, espaces communs...
 - A condition de s'intégrer harmonieusement au paysage et à l'environnement.
- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m².

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations* et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uhd1 – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ainsi que les résidences mobiles de loisirs.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHd1 – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHd1 – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UHd1 – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

L'OAP thématique Habitat réglemente les dispositions relatives à la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHd1 – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHd1 – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

UHd1 – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur* maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence :** constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur* maximale :

Hauteur* maximale : RdC + 1 niveau + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 9 mètres.

Pour les résidences démontables , la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 5,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

Pour les bâtiments techniques liés aux résidences démontables, la hauteur maximale est limitée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

UHd1 – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	Les constructions doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie : - Si les constructions voisines présentent un recul régulier, les constructions devront s'implanter conformément au recul constaté. - Si les constructions voisines présentent des reculs différents, les constructions devront s'implanter conformément à l'un des reculs constatés ou être comprises entre les deux. Lorsqu'il n'existe pas de constructions de références, les constructions pourront s'implanter librement tout en n'entravant pas les possibilités de densification du terrain. En cas de terrain profond, les constructions devront s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale. Néanmoins, lorsque les règles précitées obligent à un recul important (recul supérieur à 5 mètres) ; alors l'emprise des

	constructions pourra déborder sur l'autre bande.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction* principale*. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs* partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade* sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade* et que leur hauteur* verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*



Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- Soit en limite(s) séparative(s)*. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 2m par rapport aux limites séparatives*. En cas de terrain profond* : les constructions* devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative* latérale afin d'anticiper un éventuel accès* à l'arrière du terrain.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 2m des limites séparatives. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long d'au moins une de ces voies.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* le justifie.
- Dans les cas mentionnés au titre II « dispositions applicables à toutes les zones » dans les adaptations mineures et dérogations.

UHd1 – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UHd1 – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité

dans les proportions des volumes et des détails architecturaux, une harmonie des couleurs, une unité dans le choix des matériaux.

Les matériaux utilisés pour la construction devront être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain du site dans lequel elles s'insèrent.

L'emploi d'éléments de matière plastique fera l'objet d'interdiction.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,5 m.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les constructions* nouvelles

~~Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuses, etc.).~~

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UHd1 – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions* doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

UHd1 – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UHd1 – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Les arbres de haute tige seront préservés. Leur abattage s'il s'avère nécessaire devra être justifié (état phytosanitaire, sécurité publique). Des sujets équivalents devront être replantés en compensation.

Les espaces non bâtis et les espaces de stationnement ne pourront être imperméabilisés ; ils devront être végétalisés et accueillir des plantes arbustives et de haute tige en nombre suffisant (essences locales, adaptées au site, non invasives et peu gourmandes en eau) de façon à créer une trame arborée et végétale.

UHd1 – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

UHd1 – Article 7 – Stationnement

~~Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :~~

~~Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement~~

Les aires de stationnement devront être adaptées au besoin du projet dans une logique de sobriété foncière.

Les espaces de stationnement devront majoritairement être mutualisés.

Les espaces de stationnement ne pourront être imperméabilisés. Le revêtement retenu devra permettre une bonne infiltration des eaux de pluie tout en évitant le risque de pollution du sol en profondeur.

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHd1 – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

Les voies publiques ne devront pas être imperméabilisées :

- Les revêtements bitumeux seront proscrits ;
 - Le revêtement des voies devra permettre une bonne infiltration des eaux de pluie tout en évitant le risque de pollution du sol en profondeur.
-

UHd1 – Article 9 – Desserte par les réseaux

Les résidences démontables devront respecter des règles minimales d'hygiène et de sécurité permettant de satisfaire les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.

Les résidences démontables devront obligatoirement organiser un système d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelles.

Les futures constructions devront installer des dispositifs individuels de récupération des eaux pluviales.



UH+

Zone urbaine à vocation d'habitat.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UHt – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UHt	UHt	UHt
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.*

UHt – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.

- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions* autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des ICPE* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et qu'ils ne soient pas réalisés en plein air.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et qu'ils ne soient pas réalisés en plein air.

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Pour tout projet d'habitat portant sur une emprise foncière supérieure ou égale à 2 000 m², l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace.

En tout état de cause, le projet devra répondre à un principe de sobriété foncière visant en une utilisation optimisée du foncier disponible existant.

Le projet devra satisfaire aux objectifs en matière de densité résidentielle définis par l'OAP thématique « habitat » sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de la réaliser (localisation, topographie...).

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les OAP.

Uht – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uht – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

Uht – 3.2 Mixité sociale

Toute opération nouvelle de 10 logements et plus devra comporter à minima 40% de logements à coût abordable dont le logement locatif conventionné et les logements intermédiaires*.*

L'OAP thématique Habitat réglemente les dispositions relatives à la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHT – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHT – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

UHT – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale* : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur* maximale : RdC + 1 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 9 mètres.

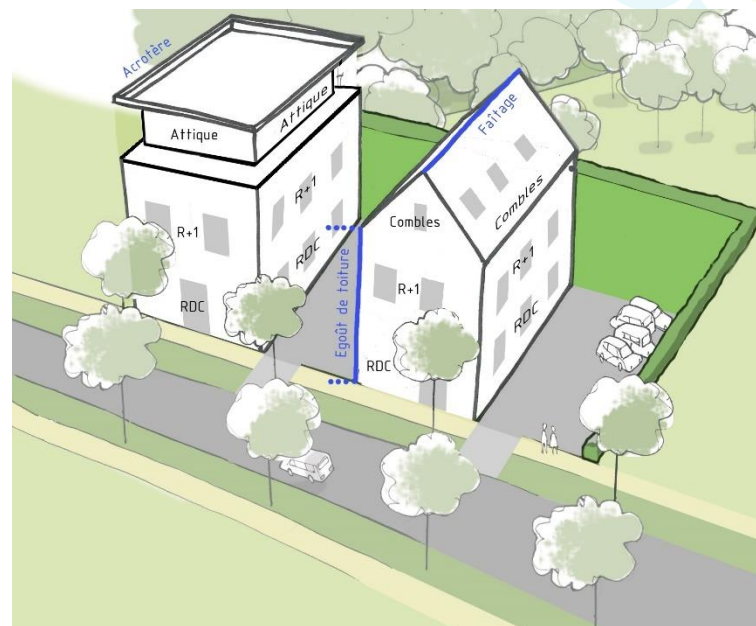


Schéma à titre illustratif : les hauteurs*

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles Constructions* une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs* des constructions* riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs* maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou

Extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UHT – 4.3 Implantation des constructions

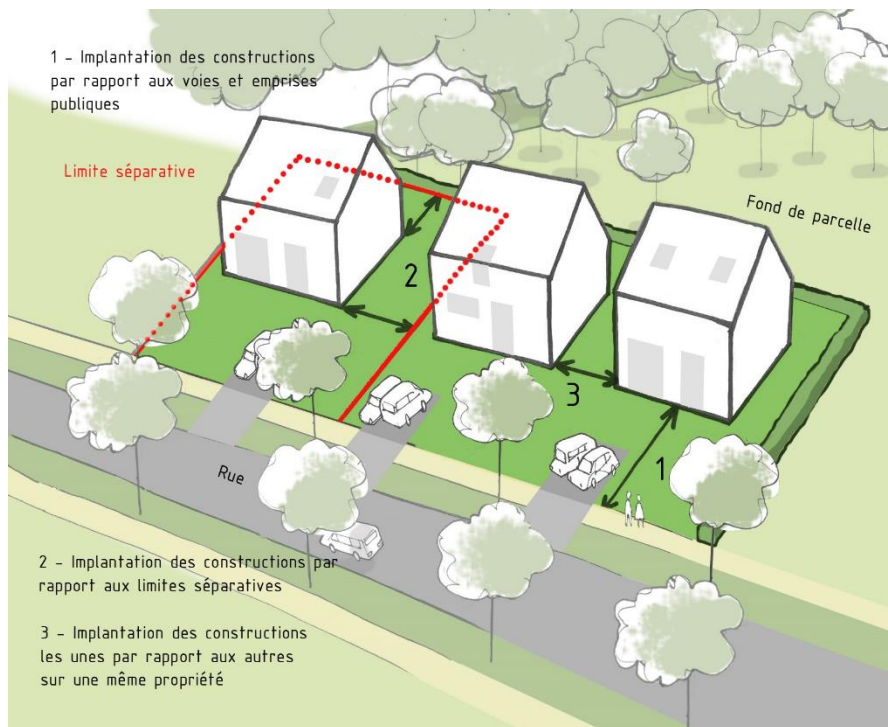


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles

Les constructions doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie :

- Si les constructions voisines présentent un recul régulier, les constructions devront s'implanter conformément au recul constaté.
- Si les constructions voisines présentent des reculs différents, les constructions devront s'implanter conformément à l'un des reculs constatés ou être comprises entre les deux.

Lorsqu'il n'existe pas de constructions de références, les constructions pourront s'implanter librement tout en n'entravant pas les possibilités de densification du terrain.

En cas de terrain profond, les constructions devront s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.

Néanmoins, lorsque les règles précitées obligent à un recul important (recul supérieur à 5 mètres) ; alors l'emprise des constructions pourra déborder sur l'autre bande.

Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction* principale*. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs* partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade* sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade* et que leur hauteur* verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* principales extensions* et éventuelles	- Soit en limite(s) séparative(s)*. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 2m par rapport aux limites séparatives*. En cas de terrain profond* : les constructions* devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative* latérale afin d'anticiper un éventuel accès* à l'arrière du terrain.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 2m des limites séparatives. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long d'au moins une de ces voies.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* le justifie.
- Dans les cas mentionnés au titre II « dispositions applicables à toutes les zones » dans les adaptations mineures et déroptions.

Uht – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uht – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les Bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuses, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UHt – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

UHt – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UHt – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UHt – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

UHt – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHt – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

UHt – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



UHs

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles à sensibilité paysagère.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UHs – Article 1 – Destinations et sous-destinations des Constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UHs	UHs	UHs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « exploitation agricole » :
 - Seules les extensions* et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées.
 - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.
- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » et « cinéma » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.*

UHs – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la Construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions* autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au



moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- Les extensions* des ICPE* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et qu'ils ne soient pas réalisés en plein air.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et qu'ils ne soient pas réalisés en plein air.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHs – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHs – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UHs – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

L'OAP thématique Habitat réglemente les dispositions relatives à la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHs – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHs – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

UHs – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur* maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence :** constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur* maximale :

- A l'aplomb des façades* : 4,50 m
- Au faitage : 8 m
- Pour les toitures* terrasses ou autres toitures* : 6 m.
Dans ce cas, la partie en étage sera traitée en un seul volume et ne devra pas dépasser la moitié de la surface du rez-de-chaussée.

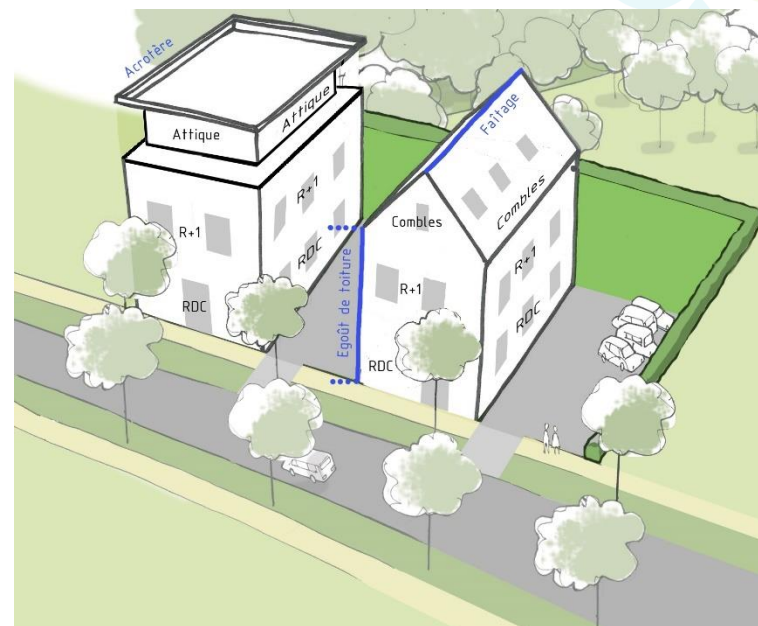


Schéma à titre illustratif : les hauteurs*

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions* une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs* des constructions* riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs* maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*,

transformations ou Extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UHs – 4.3 Implantation des constructions

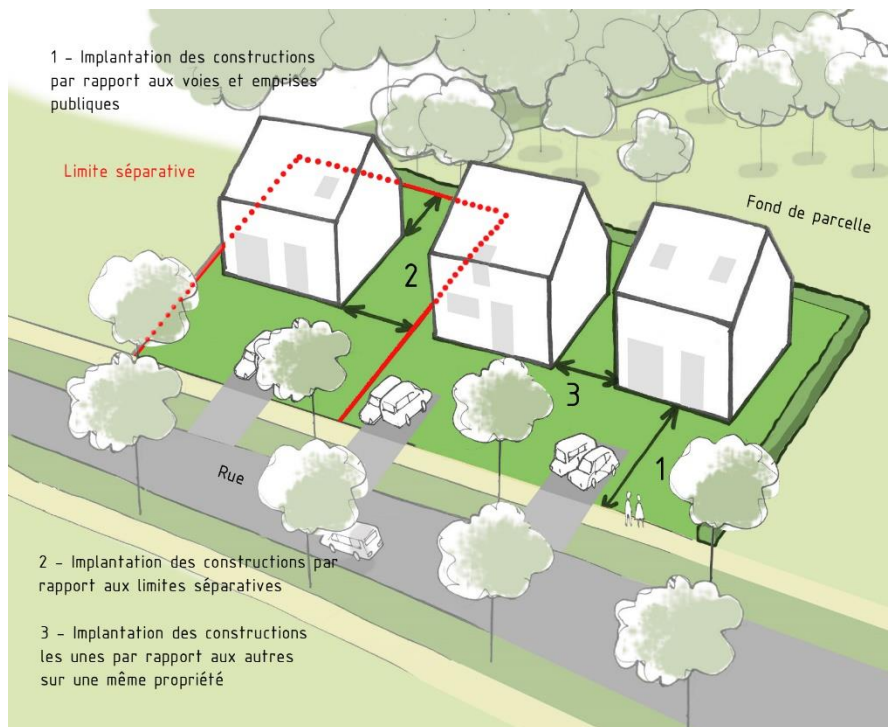


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les constructions* principales, extensions* annexes*	et	- Un recul* d'au moins 8 m devra être observé. - En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que la construction* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité. Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'alignement oblige à un recul important (recul supérieur à 5 mètres), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Un recul* minimal de 8 m devra être observé par rapport aux autres voies et emprises publiques*.

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* principales, extensions* éventuelles annexes*	et	- Les constructions* devront être édifiées en ordre discontinu avec un recul* minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

43.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long d'au moins une de ces voies.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* le justifie.

UHs – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UHs – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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



Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies* naturelles et des talus et fossés lorsqu'ils existent même s'ils n'ont pas été répertoriés aux documents graphiques du présent PLUi.

Les clôtures* sur voies ou en bordure de l'espace public :

Les clôtures* végétales d'essences locales seront privilégiées sur la base de la liste ci-après : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, bouleau, merisier, cerisier tardif, cerisier à grappe, pins sylvestre, pin maritime éventuellement, pins de Monterey, poirier commun ...

Avec en sous étage : arbousier, fusain d'Europe, viorne obier, cornouiller sanguin, noisetier, genêt, sureau ...

Les clôtures* légères de type ganivelle pourront être utilisées.

Les essences invasives, gênantes ou non adaptées seront proscrites.

La Hauteur* des clôtures* sur voies ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Seront autorisées les clôtures* composées de haie vive, arbre de haute tige doublée ou non d'un grillage rigide intégré dans la haie. Les essences végétales proposées sont les suivantes : chêne

pédonculé, châtaignier, hêtre, bouleau, merisier, cerisier tardif, cerisier à grappe, pins sylvestre, pin maritime éventuellement, pins de Monterey, poirier commun ... Avec en-sous étage : arbousier, fusain d'Europe, viorne obier, cornouiller sanguin, noisetier, genêt, sureau ...

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- les panneaux pleins à la fois sur voies publiques et privées comme sur limites séparatives ;

- les grillages souples non doublées d'une haie ;

- les haies* végétales trop serrées.

La hauteur* des clôtures* en limites séparatives ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de Façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments Annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UHs – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

UHs – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UHs – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UHs – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Afin de maintenir le caractère boisé du site du Kador et de lutter contre l'imperméabilisation des sols, les parcelles devront présenter une surface libre de construction*, d'aire de stationnement et de tout autre aménagement*, représentant au moins 70 % de leur surface.

UHs – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHs – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

UHs – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



UHT_i

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, à constructibilité limitée.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UHt_i – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UH_i	UHt_i	UHt_i
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X



- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « logement » :
 - Seule l'extension* de constructions* existantes est autorisée, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
 - Sa hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;
 - La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².

L'emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².

Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la Surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.

 - Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension* réalisée.
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;

- Les bâtiments* ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- *Est autorisé, le changement de destination* des constructions* existantes si l'ensemble des conditions est réuni :*
 - *L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;*
 - *La destination* nouvelle doit être du logement.*
- *La construction d'annexes supplémentaires aux habitations existantes à compter de la date d'approbation du PLUi est autorisée :*
 - *Sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal d'habitat dont elles dépendent.*
 - *Dans une limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes nouvelles créées).*
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :
 - Seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m².

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.
- Conditions spécifiques complémentaires aux autres sous-destinations* :
 - Seule l'extension* de constructions* existantes autres qu'à destination* d'habitation est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :



- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
- Sa hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;
- La surface de plancher* créée est limitée à : 40% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension* réalisée.
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments* ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

UHT_i – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE*.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les extensions* des ICPE* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux, à condition d'être compatible avec le voisinage d'habitation et qu'ils ne soient réalisés au sein de bâtiments* existants lors de l'approbation du PLUi.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les OAP.



Uht_i – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uht_i – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

Uht_i – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uht_i – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uht_i – 4.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

Uht_i – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...*

** point de référence : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

La hauteur* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1

« Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions* une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs* des constructions* riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs* maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

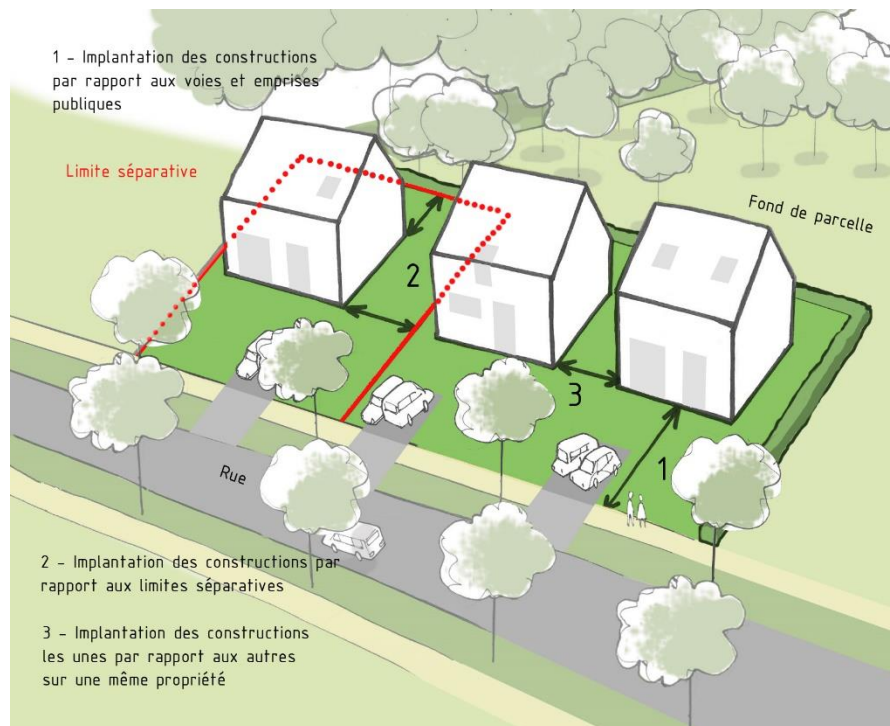
UHT_i – 4.3 Implantation des Constructions

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- L'extension* doit être par définition accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité.

Lorsque les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs* partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade* sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade* et que leur hauteur* verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- Soit sur limite séparative* - Soit à partir de l'une des limites séparatives latérale en respectant un retrait au moins égal à 2m de l'autre limite séparative* latérale.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut.

	- Les autres annexes* devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 2m des limites séparatives.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les Aménagement*s, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

UHT_i – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UHT_i – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une Hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UHt_i – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

UHt_i – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UHt_i – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UHt_i – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux

eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

UHt_i – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uht_i – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

*Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès**

Uht_i – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



UR

Zone urbaine mixte de renouvellement urbain du site de « l'ancienne poudrerie » à Pont-de-Buis.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UR – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UR	UR	UR
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	



- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » et « cinéma » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations* et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UR – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions* autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des ICPE* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UR – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UR – 3.1 Mixité fonctionnelle



Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UR – 3.2 Mixité sociale

Toute opération nouvelle de 10 logements et plus devra comporter à minima 40% minimum de logements à coût abordable dont le logement locatif conventionné* et les logements intermédiaires**

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UR – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UR – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non règlementé

UR – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur* maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence :** constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les

travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur* maximale : RdC + 4 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 16 mètres.



Schéma à titre illustratif : les hauteurs*

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles Constructions* une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des Hauteurs* des Constructions* riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs* maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UR – 4.3 Implantation des constructions

Non réglementé.

UR – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UR – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Non réglementé.

UR – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions* doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.



UR – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UR – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UR – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

UR – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UR – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées



Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

UR – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



Zones urbaines à vocation d'activités économiques



UE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UE – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UE	UE	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec la vocation économique de la zone.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « logement » :
 - L'extension* du logement existant est autorisée. La surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la Surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - 50m² de surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
 - L'emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
 - Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
 - Des nouveaux logements de fonction pourront être créés aux conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
 - Inférieures ou égales à 50m² de Surface de plancher* ;
 - Intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « artisanat et commerce de détail » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15%

maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

UE – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

UE – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UE – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UE – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UE – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UE – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non règlementé

UE – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

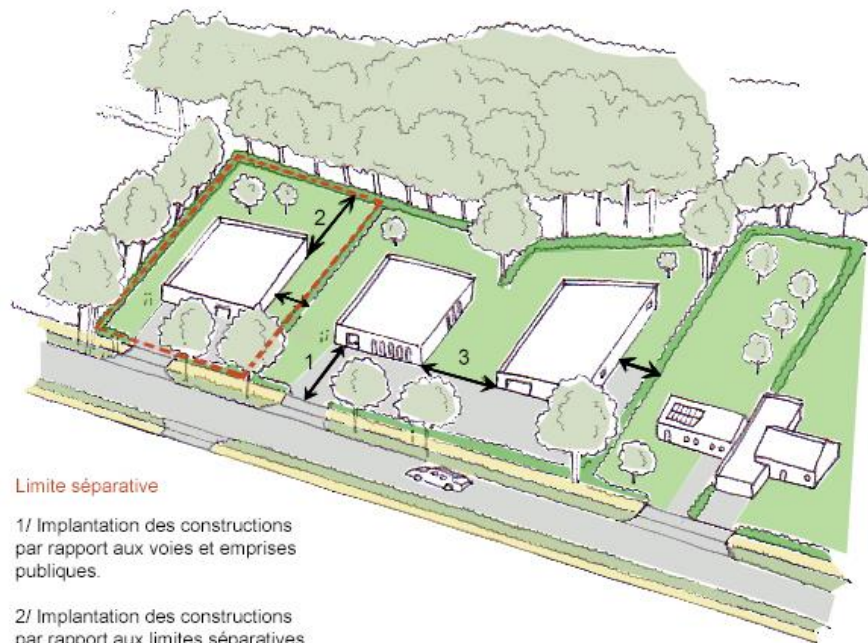
Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...*

** point de référence : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

Non règlementé

La hauteur* maximale de l'extension* du « logement » existant lors de l'approbation du PLUi ne doit pas excéder la hauteur* du bâtiment* principal existant.

UE – 4.3 Implantation des constructions



Limite séparative

1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non règlementé

**Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier**

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative* jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou UHd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

UE – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Eléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UE – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

UE – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des Constructions*

UE – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UE – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

UE – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UE – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et*

UE – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux*



UEc

Zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée de polarité commerciale périphérique.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UEc – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UEc	UEc	UEc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec la vocation économique de la zone.
- Conditions spécifiques supplémentaires à la sous-destination* « logement » :
 - L'extension* du logement existant est autorisée. la surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - 50m² de surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la Surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
 - L'emprise au sol* du bâtiment principal* sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
 - Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- Des nouveaux logements de fonction pourront être créés aux conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
 - Inférieures ou égales à 50m² de surface de plancher* ;
 - Intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.
- Conditions spécifiques à la sous-destination* « Artisanat et commerce de détail » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones) : la surface de vente ne pourra être inférieure ou égale à 300 m².

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

- Pour les zones de Kiella au Faou et de la Rue de Quimper à Pont-de-Buis, la surface de vente ne pourra excéder :
 - 2 700 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
 - 3 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage ;
 - 1 500 m² pour les magasins de meubles ;
 - 1 000 m² pour les autres types de commerces.

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

- Pour la zone de Penandreff à Crozon, la surface de vente ne pourra excéder :
 - 4 500 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
 - 5 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage ;
 - 2 500 m² pour les magasins de meubles ;
 - 2 000 m² pour les autres types de commerces.

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

UEc – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'Unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

UEc – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UEc – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UEc – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UEc – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UEc – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

UEc – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

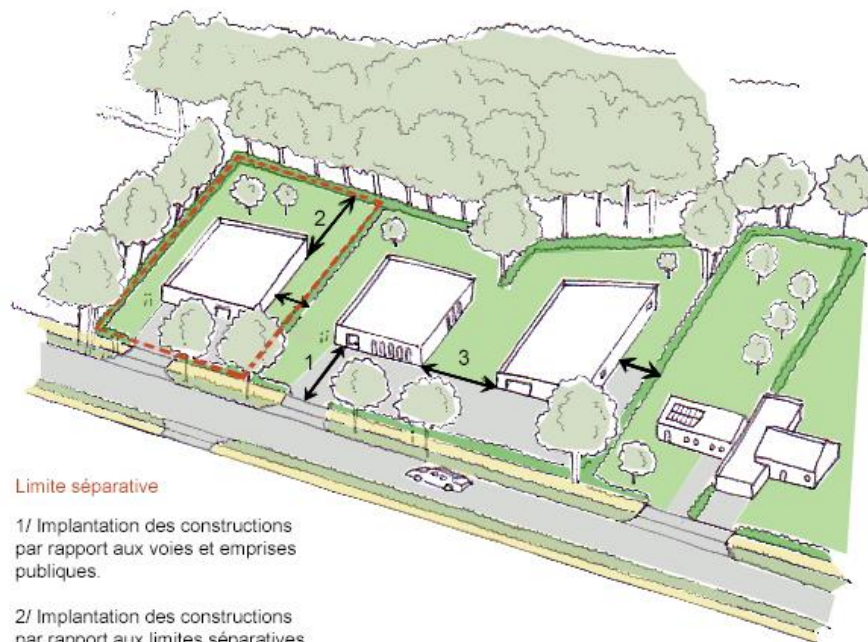
Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...*

** point de référence : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

Non réglementé

La hauteur* maximale des constructions* autorisées pour les sous-destinations* « logement », « bureau » et « industrie » ne doit pas dépasser la hauteur* du bâtiment* principal existant.

UEc – 4.3 Implantation des constructions*



Limite séparative

1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative* jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou UHd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

UEc – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UEc – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UEc – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

UEc – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UEc – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UEc – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

UEc – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UEc – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et*

UEc – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux*



UEm

Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions* et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UEm – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UEm	UEm	UEm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être nécessaire au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale.

UEm – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités non autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions*, installations et travaux nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale.

UEm – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UEm – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

UEm – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UEm – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UEm – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

UEm – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé

UEc – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non réglementé

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UEm – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UEm – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Non réglementé

UEm – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

UEm – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UEm – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Non réglementé

UEm – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Non réglementé

UEm – Article 7 – Stationnement

Non réglementé

Section 3 – Equipements et réseaux

Non règlementé





Zones urbaines à vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif,
d'équipements portuaires, de loisirs, culturels, ...



UL

Zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, culturelles ...).



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UL – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UL	UL	UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
 - Être compatible avec les milieux environnants.
 - Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « logement » :
 - Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
 - La surface de plancher* ne doit pas excéder 50 m² ;
 - Que la construction* soit édifiée à proximité directe des bâtiments* de l'activité, dont la construction* devra être antérieure ou concomitante.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « artisanat et commerce de détail » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
 - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
 - Être compatible avec les milieux environnants ;
 - Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire des équipements existants.



UL – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les dépôts de véhicules.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des Constructions* ou à des Aménagement*s admis dans la zone.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- /

UL – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UL – 3.1 Mixité fonctionnelle



Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UL – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UL – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UL – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

UL – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale* : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur* des nouvelles constructions* et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent en tenant notamment compte des constructions* riveraines et voisines ou du grand paysage.

UL – 4.3 Implantation des constructions

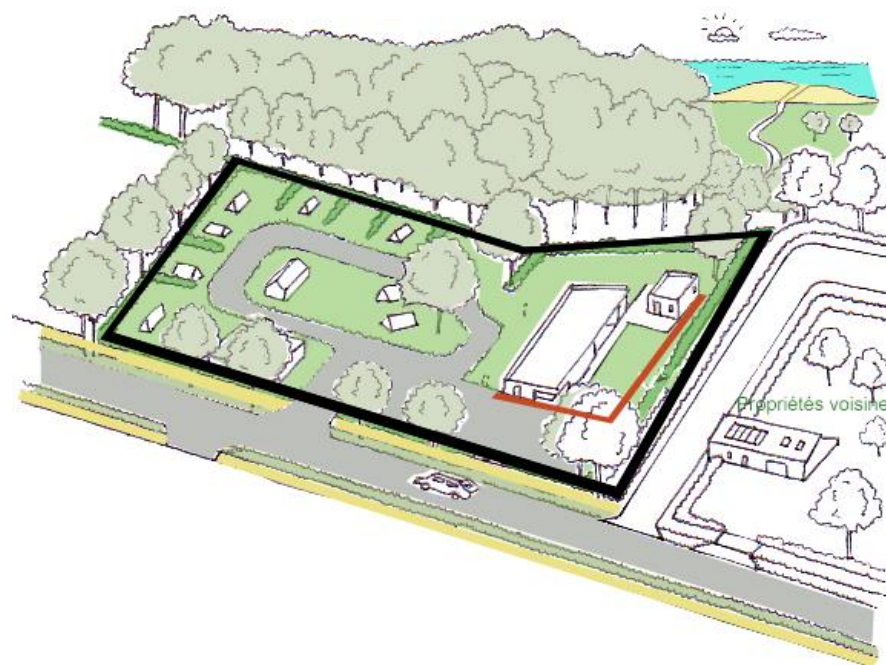


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative* jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou UHd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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 5m.

4.3.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

UL – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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



Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces Bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuses, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UL – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

UL – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des Constructions*

UL – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UL – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

UL – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UL – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et*

UL – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux*



UL_i

Zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, ...) à constructibilité limitée.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UL_i – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UL_i	UL_i	UL_i
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Conditions spécifiques à la sous-Destination* « logement » :
 - Seule l'extension* de constructions* existantes est autorisée, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
- Sa hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;
- La Surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².

L'emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².

Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.

- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension* réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments* ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

- Conditions spécifiques aux autres sous-destinations* :

- Seule l'extension* de constructions* existantes autres qu'à destination* d'habitation est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
- Sa hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du Bâtiment* principal ;
- La surface de plancher* créée est limitée à : 40% de la Surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension* réalisée.
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments* ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

- Conditions spécifiques à la sous-destination* « artisanat et commerce de détail » :

- Seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m².
La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.
- Sa hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension* réalisée.



- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments* ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Au sein du secteur UL_i relatif à la Maison des Minéraux à Crozon, est autorisé, le changement de destination* des constructions* existantes, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Si le bâtiment* est desservi par une route départementale, l'accès* devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;
 - La destination* nouvelle doit être l'« artisanat et le commerce de détail ».
 - L'opération participe à la dynamique touristique du site.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

UL_i – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les dépôts de véhicules.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des Constructions* ou à des Aménagement*s admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- /

UL_i – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UL_i – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UL_i – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UL_i – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UL_i – 4.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

UL_i – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale* : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des Acrotère*s, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1

« Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

UL_i – 4.3 Implantation des constructions

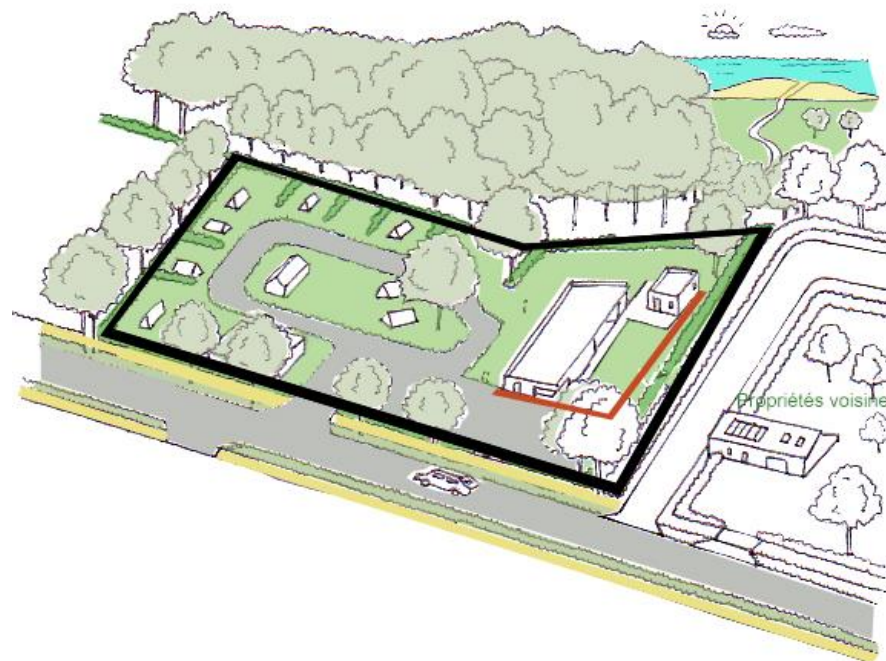


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non règlementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

UL_i – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL_i – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

**Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.**

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une Hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une

intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une Hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que

les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuses, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UL_i – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*



UL_i – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UL_i – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations*

UL_i – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

UL_i – Article 7 – Stationnement

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement*



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UL_i – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

UL_i – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



US

Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs, ...).



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

US – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		US	US	US
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
 - Être compatible avec les milieux environnants.
 - Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « logement » :
 - Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
 - La surface de plancher* ne doit pas excéder 50 m² ;
 - Que la construction* soit édifiée à proximité directe des bâtiments* de l'activité, dont la construction* devra être antérieure ou concomitante.
- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » et « cinéma » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

US – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de véhicule.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des Constructions* ou à des Aménagement*s admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- /



US – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

US – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage*

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

US – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

US – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

US – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

US – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale* : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur* des nouvelles constructions* et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent en tenant notamment compte des constructions* riveraines et voisines ou du grand paysage.

US – 4.3 Implantation des constructions

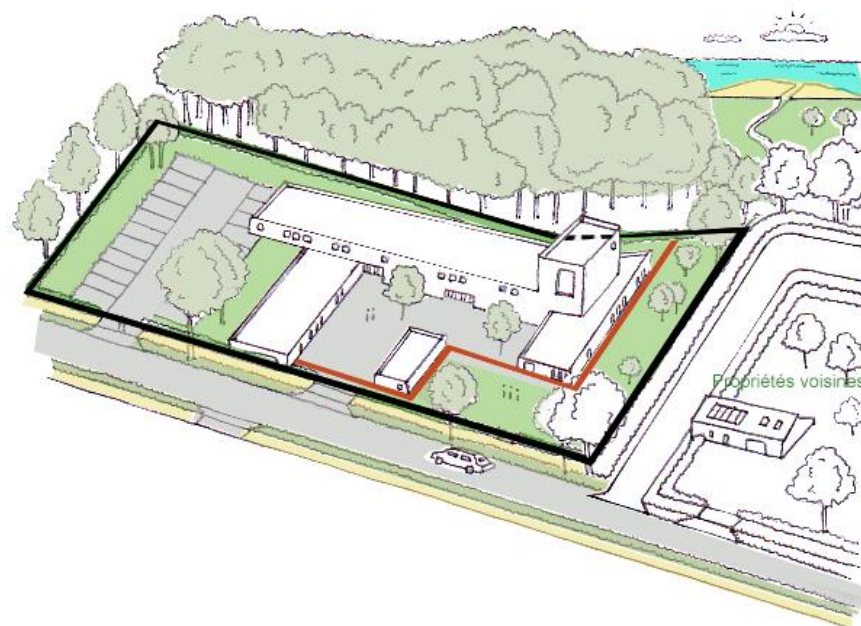


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative* jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou UHd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de Recul* ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

US – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

US – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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



Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une Hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des Hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuses, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les Toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

US – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

US – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

US – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

US – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

US – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

US – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

US – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



UEp

Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, conchyliculture), nautiques et de plaisance.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UEp – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations*	Sous-Destination*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UEp	UEp	UEp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Conditions pour la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » et les sous-destinations* : « restauration », « hébergement hôtelier et touristique » :
 - Être compatible avec la vocation principale de la zone ;
 - Être de nature à contribuer à son animation et à son développement, maintenir la vocation portuaire de la zone ;
 - Être compatible avec les milieux environnants ;
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
- Conditions pour la sous-destination* « artisanat et commerce de détail » :
 - Être compatible avec la vocation principale de la zone ;
 - Être compatible avec les milieux environnants ;
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.
- Conditions pour les « exploitations agricoles » :
 - Être compatible avec la vocation principale de la zone ;
 - Être compatible avec les milieux environnants ;
 - Nécessiter la proximité immédiate à la mer.
- Conditions pour les autres destinations* et sous-destinations* :
 - Seule l'extension* ou la transformation des constructions* existantes est autorisée, y compris celles abritant des activités à nuisances, sous réserve que l'extension* ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement* du secteur concerné.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

UEp – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les usages et affectations des sols et types d'activités non admis sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :
 - Les équipements, constructions* et aménagements* liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues cales, jetées, terres pleins et mouillages ;
 - Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions* et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès* au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...) ;
 - Les constructions*, aménagements* et installations techniques à usage de loisir nautique ;
 - Les extensions* des bâtiments* existants liés aux activités de loisir nautique ;
 - Les sanitaires et installations destinées à l'accueil du public ;



- Les aires de stationnement ;
 - Les ouvrages techniques publics ;
 - Les ICPE*.
- 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, l'extension* des installations liées aux activités conchylicoles et à l'exploitation des ressources de la mer.

UEp – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UEp – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UEp – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UEp – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UEp – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

UEp – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale* : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur* des nouvelles constructions* et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent en tenant notamment compte des constructions* riveraines et voisines ou du grand paysage, sauf si nécessité technique liée à l'activité.

UEp – 4.3 Implantation des constructions

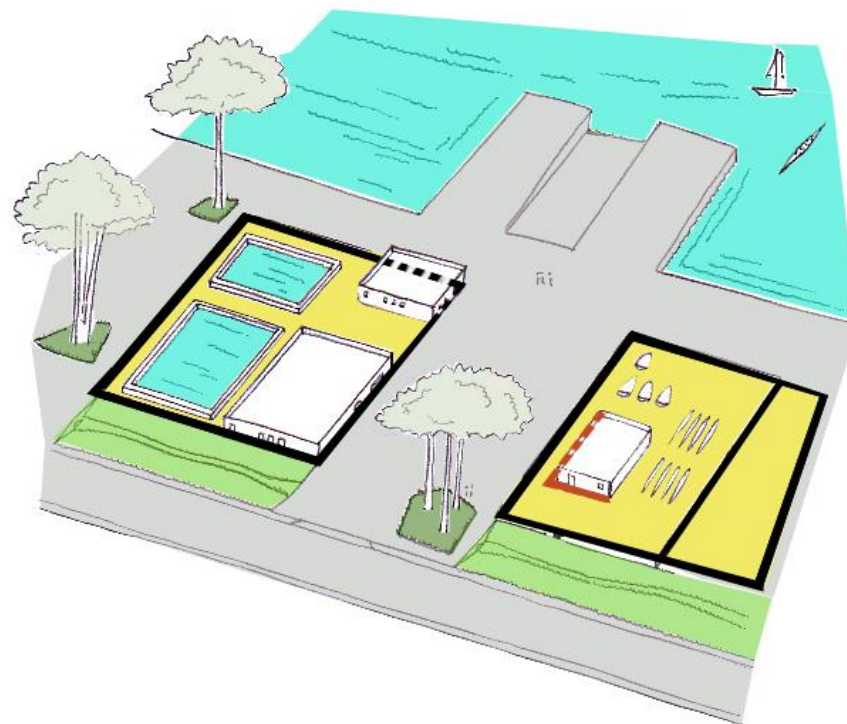


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative* jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou UHd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

UEp – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UEp – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Eléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UEp – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

UEp – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UEp – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

UEp – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.



UEp – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UEp – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

UEp – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zones à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles



1AUH

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles.



Article R.151-21 du CU : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

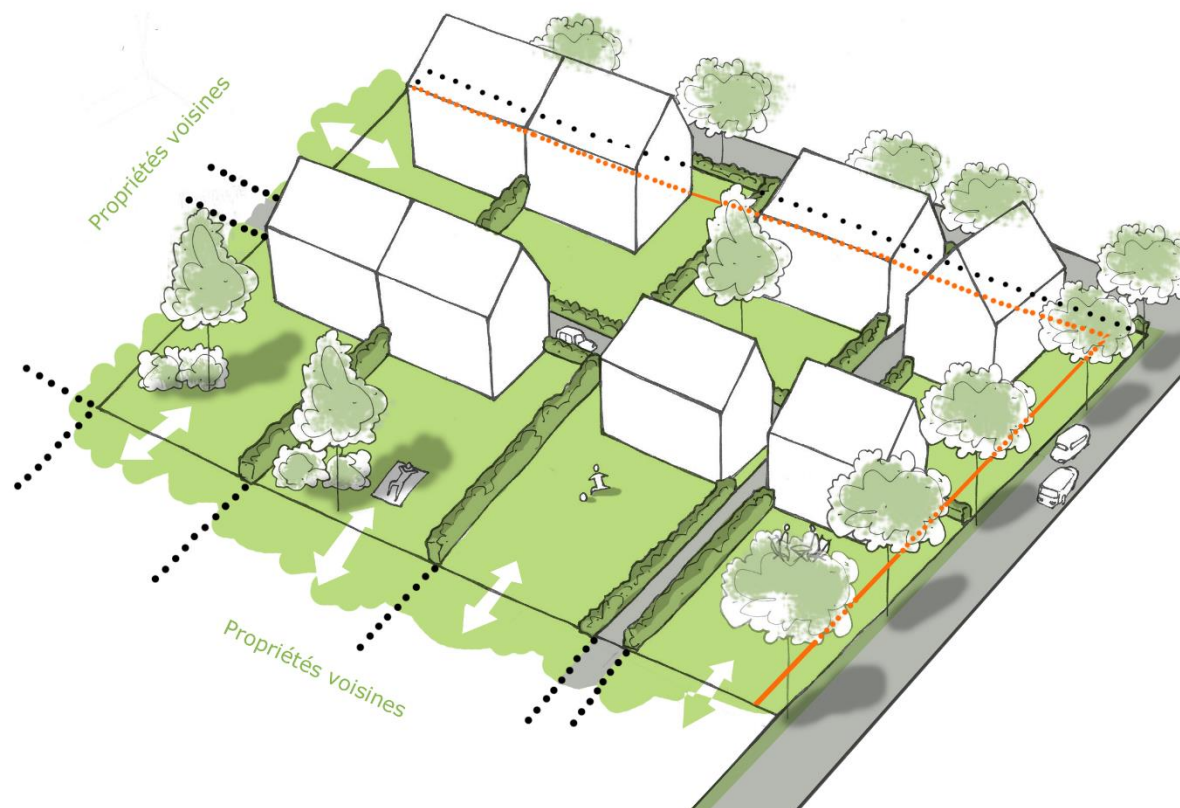


Schéma à titre illustratif : application de l'article R.151-21 du CU



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUH – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUH	1AUH	1AUH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X



- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « artisanat et commerce de détail » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

1AUH – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'Unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions* autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des ICPE* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité

immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

1AUH – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUH – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUH – 3.2 Mixité sociale

Toute opération nouvelle de 10 logements et plus devra comporter à minima 40% de logements à coût abordable dont le logement locatif conventionné et les logements intermédiaires*.*

L'OAP thématique Habitat réglemente les dispositions relatives à la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUH – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUH – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non règlementé

1AUH – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...*

** point de référence : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

~~*Hauteur* maximale : RdC + 1 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder :*~~

- ~~*— 12 mètres si la zone considérée constitue un prolongement de la zone UHc ;*~~
- ~~*— 9 mètres si la zone considérée constitue un prolongement de la zone UHd.*~~

Hauteur maximale : RdC+ 2 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 12 mètres.*

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions* une intégration harmonieuse à la séquence

dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs* des constructions* riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs* maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

1AUH – 4.3 Implantation des constructions

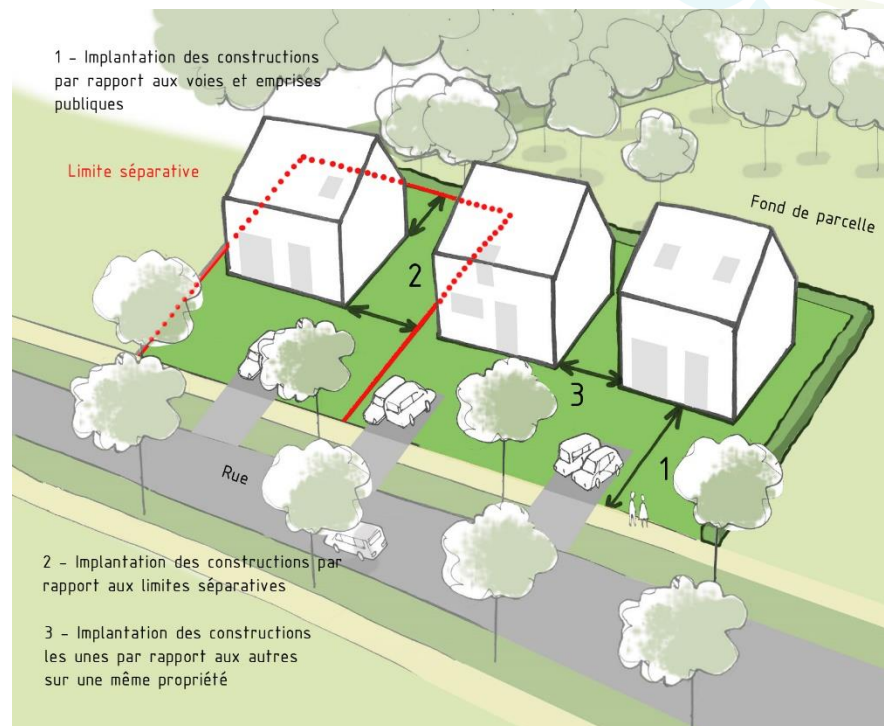


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	Les constructions doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie :

	- Si les constructions voisines présentent un recul régulier, les constructions devront s'implanter conformément au recul constaté. - Si les constructions voisines présentent des reculs différents, les constructions devront s'implanter conformément à l'un des reculs constatés ou être comprises entre les deux. Lorsqu'il n'existe pas de constructions de références, les constructions pourront s'implanter librement tout en n'entravant pas les possibilités de densification du terrain. En cas de terrain profond, les constructions devront s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale. Néanmoins, lorsque les règles précitées obligent à un recul important (recul supérieur à 5 mètres) ; alors l'emprise des constructions pourra déborder sur l'autre bande.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* inférieure ou égale à 20 m ² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines.

	- Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale*. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs* partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade* sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade* et que leur hauteur* verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions* le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- Soit en limite(s) séparative(s)*. - Soit à partir de l'une des limites séparatives latérale en respectant un

	retrait au moins égal à 2m de l'autre limite séparative* latérale. En cas de terrain profond* : les constructions* devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative* latérale afin d'anticiper un éventuel accès* à l'arrière du terrain.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 2m des limites séparatives. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long d'au moins une de ces voies.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* le justifie.
- Dans les cas mentionnés au titre II « dispositions applicables à toutes les zones » dans les adaptations mineures et dérogations.

1AUH – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUH – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.



Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une Hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une Hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

1AUH – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

1AUH – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

1AUH – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

1AUH – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

1AUH – Article 7 – Stationnement



Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUH – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

1AUH – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



1AUHd1

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont les résidences démontables

Définition de la résidence démontable issue de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUHd1– Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUHd1	1AUHd1	1AUHd1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
 - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
 - Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'Unité foncière* où ils sont implantés ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Conditions spécifiques à la sous-destination logement :
 - Être lié à l'installation, l'extension ou la modification de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
 - Être lié à des bâtiments techniques relevant d'une opération d'aménagement de résidences démontables : garages, lieux de stockage, espaces communs...
 - A condition de s'intégrer harmonieusement au paysage et à l'environnement.
- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m².

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations* et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

1AUHd1 – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ainsi que les résidences mobiles de loisirs.



En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les OAP.

1AUHd1 – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUHd1 – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUHd1 – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

L'OAP thématique Habitat réglemente les dispositions relatives à la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUHd1 – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUHd1 – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

1AUHd1 – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur* maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

* **point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur* maximale :

Hauteur* maximale : RdC + 1 niveau + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 9 mètres.

Pour les résidences démontables, la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 5,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

Pour les bâtiments techniques liés aux résidences démontables, la hauteur maximale est limitée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

1AUHd1 – 4.3 Implantation des constructions**4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile***

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	Les constructions doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie : - Si les constructions voisines présentent un recul régulier, les constructions devront s'implanter conformément au recul constaté. - Si les constructions voisines présentent des reculs différents, les constructions devront s'implanter conformément à l'un des reculs constatés ou être comprises entre les deux. Lorsqu'il n'existe pas de constructions de références, les constructions pourront s'implanter librement tout en n'entravant pas les possibilités de densification du terrain. En cas de terrain profond, les constructions devront s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale. Néanmoins, lorsque les règles précitées obligent à un recul important (recul

	supérieur à 5 mètres) ; alors l'emprise des constructions pourra déborder sur l'autre bande.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction* principale*. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs* partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade* sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade* et que leur hauteur* verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- Soit en limite(s) séparative(s)*. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 2m par rapport aux limites séparatives*. En cas de terrain profond* : les constructions* devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative* latérale afin d'anticiper un éventuel accès* à l'arrière du terrain.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 2m des limites séparatives. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long d'au moins une de ces voies.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* le justifie.
- Dans les cas mentionnés au titre II « dispositions applicables à toutes les zones » dans les adaptations mineures et dérogations.

1AUHd1 – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUHd1 – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité

dans les proportions des volumes et des détails architecturaux, une harmonie des couleurs, une unité dans le choix des matériaux.

Les matériaux utilisés pour la construction devront être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain du site dans lequel elles s'insèrent.

L'emploi d'éléments de matière plastique fera l'objet d'interdiction.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,5 m.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les constructions* nouvelles

~~Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuses, etc.).~~

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

1AUHd1 – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions* doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

1AUHd1 – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUHd1 – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Les arbres de haute tige seront préservés. Leur abattage s'il s'avère nécessaire devra être justifié (état phytosanitaire, sécurité publique). Des sujets équivalents devront être replantés en compensation.

Les espaces non bâtis et les espaces de stationnement ne pourront être imperméabilisés ; ils devront être végétalisés et accueillir des plantes arbustives et de haute tige en nombre suffisant (essences locales, adaptées au site, non invasives et peu gourmandes en eau) de façon à créer une trame arborée et végétale.

1AUHd1 – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

1AUHd1 – Article 7 – Stationnement

~~Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :~~

~~Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement~~

Les aires de stationnement devront être adaptées au besoin du projet dans une logique de sobriété foncière.

Les espaces de stationnement devront majoritairement être mutualisés.

Les espaces de stationnement ne pourront être imperméabilisés. Le revêtement retenu devra permettre une bonne infiltration des eaux de pluie tout en évitant le risque de pollution du sol en profondeur.

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUHd1 – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

Les voies publiques ne devront pas être imperméabilisées :

- Les revêtements bitumeux seront proscrits ;
 - Le revêtement des voies devra permettre une bonne infiltration des eaux de pluie tout en évitant le risque de pollution du sol en profondeur.
-

1UHL – Article 9 – Desserte par les réseaux

Les résidences démontables devront respecter des règles minimales d'hygiène et de sécurité permettant de satisfaire les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.

Les résidences démontables devront obligatoirement organiser un système d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelles.

Les futures constructions devront installer des dispositifs individuels de récupération des eaux pluviales.



1AUHd2

Zone à urbaniser à court terme de type résidences démontables

Définition de la résidence démontable issue de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUHd2– Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUHd2	1AUHd2	1AUHd2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
 - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
 - Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'Unité foncière* où ils sont implantés ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Conditions spécifiques à la sous-destination logement :
 - Être uniquement lié à l'installation, l'extension ou la modification de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
 - Être lié à des bâtiments techniques relevant d'une opération d'aménagement de résidences démontables : garages, lieux de stockage, espaces communs...
 - A condition de s'intégrer harmonieusement au paysage et à l'environnement.

Seules les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées dans cette zone.

- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15%

maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations* et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

1AUHd2 – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ainsi que les résidences mobiles de loisirs.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

1AUHd2 – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUHd2 – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUHd2 – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

L'OAP thématique Habitat réglemente les dispositions relatives à la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUHd1 – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUHd2 – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

1AUHd2 – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur* maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

* **point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur* maximale :

Pour les résidences démontables , la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 5,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

Pour les bâtiments techniques liés aux résidences démontables, la hauteur maximale est limitée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

1AUHd2 – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	Les constructions doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie : - Si les constructions voisines présentent un recul régulier, les constructions devront s'implanter conformément au recul constaté. - Si les constructions voisines présentent des reculs différents, les constructions devront s'implanter conformément à l'un des reculs constatés ou être comprises entre les deux. Lorsqu'il n'existe pas de constructions de références, les constructions pourront s'implanter librement tout en n'entravant pas les possibilités de densification du terrain. En cas de terrain profond, les constructions devront s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale. Néanmoins, lorsque les règles précitées obligent à un recul important (recul supérieur à 5 mètres) ; alors l'emprise des constructions pourra déborder sur l'autre bande.

Pour les annexes*

- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines.
- Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction* principale*.

En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs* partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade* sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade* et que leur hauteur* verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé



4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- Soit en limite(s) séparative(s)*. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 2m par rapport aux limites séparatives*. En cas de terrain profond* : les constructions* devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative* latérale afin d'anticiper un éventuel accès* à l'arrière du terrain.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 2m des limites séparatives. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long d'au moins une de ces voies.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* le justifie.
- Dans les cas mentionnés au titre II « dispositions applicables à toutes les zones » dans les adaptations mineures et dérogations.

1AUHd2 – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUHd2 – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité

dans les proportions des volumes et des détails architecturaux, une harmonie des couleurs, une unité dans le choix des matériaux.

Les matériaux utilisés pour la construction devront être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain du site dans lequel elles s'insèrent.

L'emploi d'éléments de matière plastique fera l'objet d'interdiction.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,5 m.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les constructions* nouvelles

~~Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).~~

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

1AUHd2 – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions* doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

1AUHd2 – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUHd2 – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Les arbres de haute tige seront préservés. Leur abattage s'il s'avère nécessaire devra être justifié (état phytosanitaire, sécurité publique). Des sujets équivalents devront être replantés en compensation.

Les espaces non bâtis et les espaces de stationnement ne pourront être imperméabilisés ; ils devront être végétalisés et accueillir des plantes arbustives et de haute tige en nombre suffisant (essences locales, adaptées au site, non invasives et peu gourmandes en eau) de façon à créer une trame arborée et végétale.

1AUHd2 – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

1AUHd2 – Article 7 – Stationnement

~~Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :~~

~~Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement~~

Les aires de stationnement devront être adaptées au besoin du projet dans une logique de sobriété foncière.

Les espaces de stationnement devront majoritairement être mutualisés.

Les espaces de stationnement ne pourront être imperméabilisés. Le revêtement retenu devra permettre une bonne infiltration des eaux de pluie tout en évitant le risque de pollution du sol en profondeur.

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUHd2 – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

Les voies publiques ne devront pas être imperméabilisées :

- Les revêtements bitumeux seront proscrits ;
 - Le revêtement des voies devra permettre une bonne infiltration des eaux de pluie tout en évitant le risque de pollution du sol en profondeur.
-

1AUHd2 – Article 9 – Desserte par les réseaux

Les résidences démontables devront respecter des règles minimales d'hygiène et de sécurité permettant de satisfaire les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.

Les résidences démontables devront obligatoirement organiser un système d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelles.

Les futures constructions devront installer des dispositifs individuels de récupération des eaux pluviales.



2AUH

Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de la zone, les conditions et la vocation de cette urbanisation.*



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

2AUH – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		2AUH	2AUH	2AUH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Conditions spécifiques à la sous-destination* « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
 - Être nécessaire à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou à la protection contre les risques ;
 - Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement* ultérieur de la zone.
- Conditions spécifiques à la sous-destination* « logement » :
 - Seule l'extension* du logement existant est autorisée. La surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - 50m² de surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la Surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
 - L'Emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
 - Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.

Non règlementé

2AUH – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

2AUH – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités sont interdits.

2AUH – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

2AUH – 3.1 Mixité fonctionnelle

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

2AUH – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

2AUH – 4.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

2AUH – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

La hauteur* maximale des constructions* autorisées ne doit pas dépasser la hauteur* du bâtiment* principal existant.

2AUH – 4.3 Implantation des Constructions*

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non règlementé

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

2AUH – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AUH – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.



Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

2AUH – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2AUH – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des Constructions*

2AUH – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

2AUH – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

2AUH – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

2AUH – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et*

2AUH – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux*



Zones à urbaniser à vocation d'activités économiques



1AUE

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes.



Article R.151-21 du CU : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

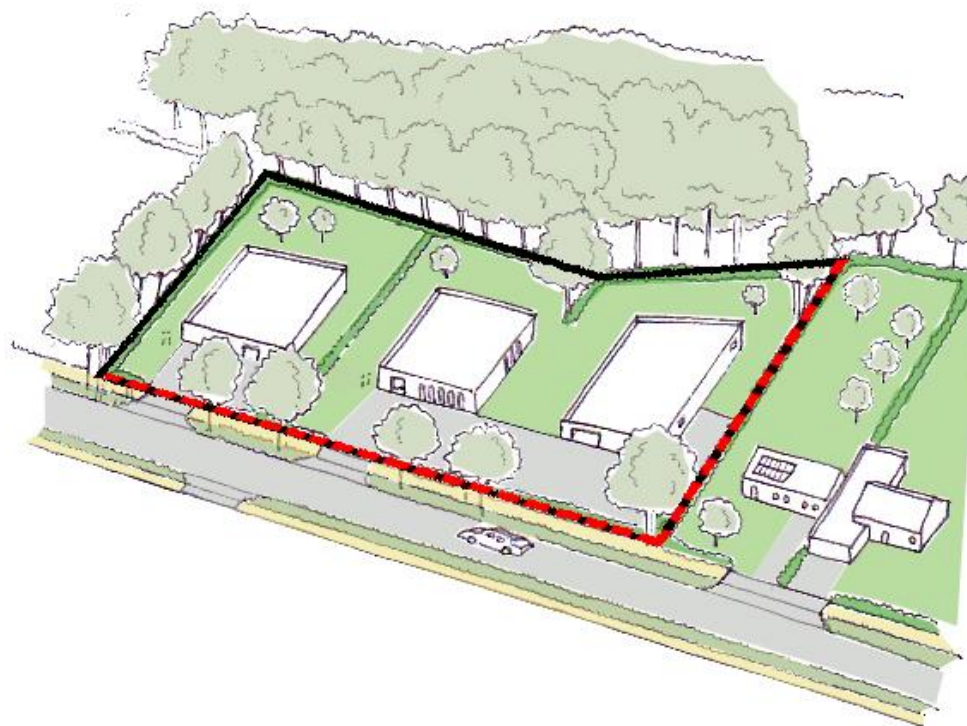


Schéma à titre illustratif : application de l'article R.151-21 du CU



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUE – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUE	1AUE	1AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec la vocation économique de la zone ;
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « logement » :
 - L'extension* du logement existant est autorisée. La surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - 50m² de surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
 - L'emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
 - Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
 - Des nouveaux logements de fonction pourront être créés aux conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
 - Inférieures ou égales à 50m² de Surface de plancher* ;
 - Intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Conditions spécifiques à la sous-destination* « Artisanat et commerce de détail » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones) ;
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

▪ **Dispositions particulières pour la zone 1AUE située sur la commune de Rosnoën :**

Seules sont autorisées les sous-destinations* « entrepôt » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » aux conditions suivantes :

- Être compatible avec la vocation économique de la zone ;
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

1AUE – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'Unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.



- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les ICPE* sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur.

1AUE – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUE – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUE – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUE – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUE – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

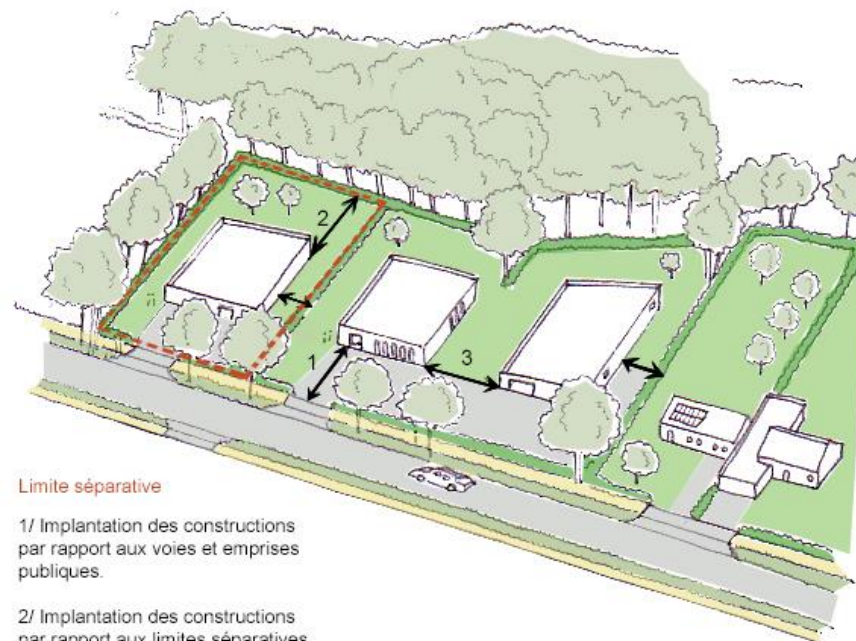
1AUE – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale* : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur* maximale de l'extension* du « logement » existant lors de l'approbation du PLUi ne doit pas excéder la hauteur* du bâtiment* principal existant.

1AUE – 4.3 Implantation des constructions



Limite séparative

1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative* jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou UHd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un Bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les Aménagements*, transformations ou Extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUE – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUE – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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



Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Eléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

1AUE – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

1AUE – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

1AUE – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations



1AUE – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

1AUE – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUE – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et***

1AUE – Article 9 – Desserte par les réseaux

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux***



2AUE

Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques mixtes.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de la zone, les conditions et la vocation de cette urbanisation.*



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

2AUE – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		2AUE	2AUE	2AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Conditions spécifiques à la sous-destination* « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
 - Être nécessaire à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou à la protection contre les risques ;
 - Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement* ultérieur de la zone.
- Conditions spécifiques à la sous-destination* « logement » :
 - Seule l'extension* du logement existant est autorisée. La Surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - 50m² de surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
 - L'emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
 - Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.

Non règlementé

2AUE – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

2AUE – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités sont interdits.

2AUE – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

2AUE – 3.1 Mixité fonctionnelle

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

2AUE – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

2AUE – 4.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

2AUE – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Non règlementé

2AUE – 4.3 Implantation des Constructions*

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non règlementé

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non règlementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

2AUE – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AUE – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Eléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

2AUE – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2AUE – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

2AUE – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

2AUE – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux

eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

2AUE – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement





Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

2AUE – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et*

2AUE – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux*



1AUEc

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques qualifiée de polarité commerciale périphérique.



Article R.151-21 du CU : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

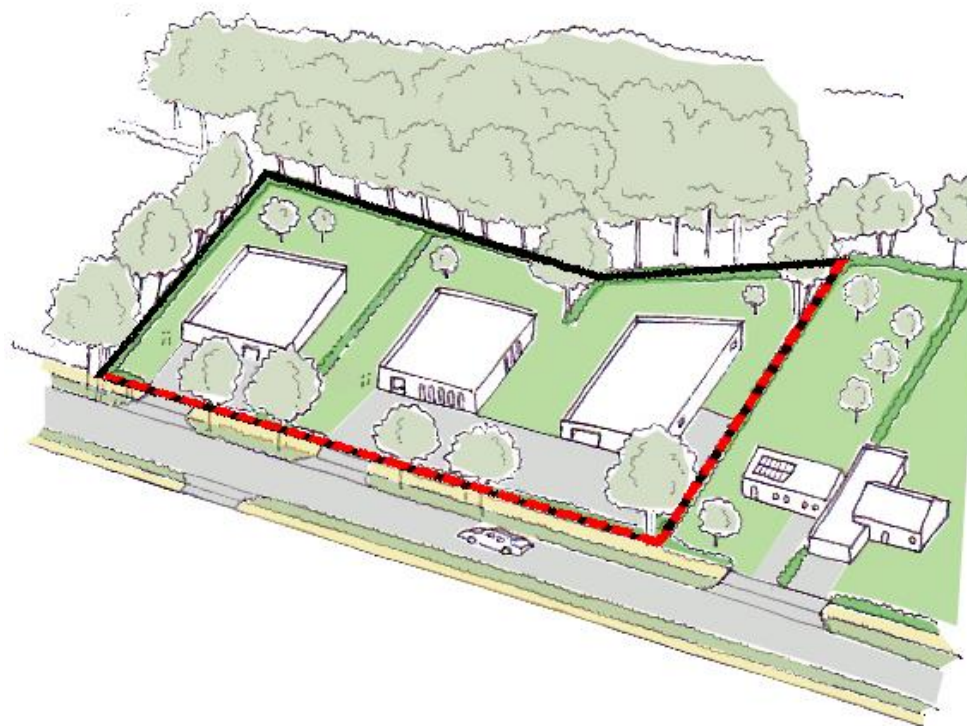


Schéma à titre illustratif : application de l'article R.151-21 du CU



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUEc – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUEc	1AUEc	1AUEc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec la vocation économique de la zone.
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « logement » :
 - L'extension* du logement existant est autorisée. La surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - 50m² de surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
 - L'emprise au sol* du Bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
 - Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une Extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
 - Des nouveaux logements de fonction pourront être créés aux conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
 - Inférieures ou égales à 50m² de Surface de plancher* ;
 - Intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité ;
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Conditions spécifiques à la sous-destination* « Artisanat et commerce de détail » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones) : la surface de vente ne pourra être inférieure ou égale à 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.
 - Pour la zone de Kiella au Faou la surface de vente ne pourra excéder :
 - 2 700 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
 - 3 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage ;
 - 1 500 m² pour les magasins de meubles ;
 - 1 000 m² pour les autres types de commerces.La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

1AUEc – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du bâtiment* principal ou dans les



bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les ICPE* sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur.

1AUEc – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUEc – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUEc – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUEc – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUEc – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

1AUEc – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

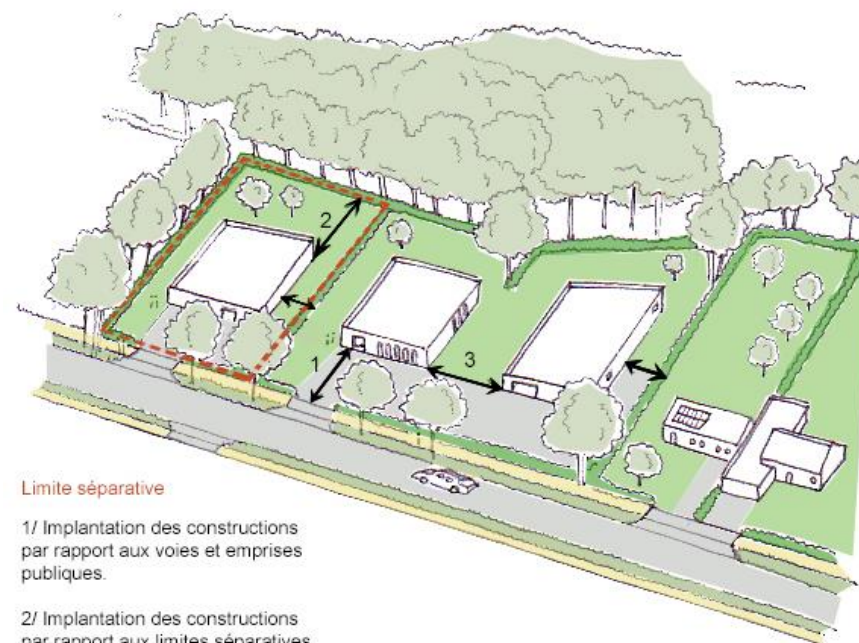
Hauteur maximale* : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

Non réglementé

La hauteur* maximale des constructions* autorisées pour les sous-destinations* « logement », « bureau » et « industrie » ne doit pas dépasser la hauteur* du bâtiment* principal existant.

1AUEc – 4.3 Implantation des constructions



Limite séparative

1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions* le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative* jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou UHd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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 5m.

4.3.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements,* transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUEc – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUEc – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Eléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

1AUEc – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

1AUEc – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des Constructions*

1AUEc – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations



1AUEc – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

1AUEc – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUEc – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et***

1AUEc – Article 9 – Desserte par les réseaux

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux***



1AUEa

Zone à urbaniser à court terme destinée à accueillir l'abattoir et les activités liées.



Article R.151-21 du CU : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

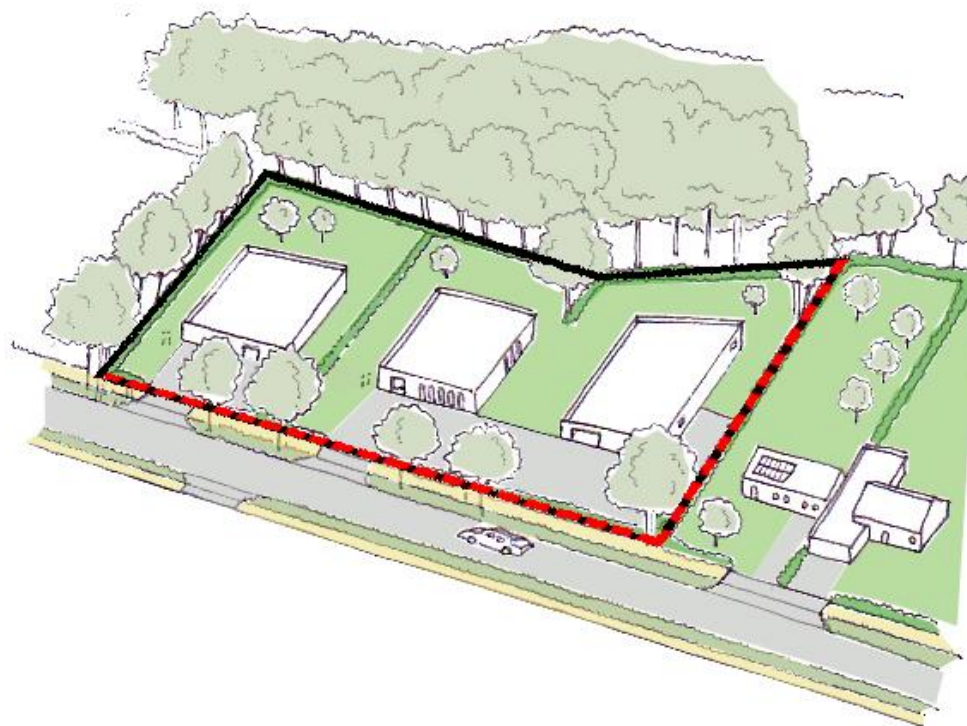


Schéma à titre illustratif : application de l'article R.151-21 du CU



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUEa – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUEa	1AUEa	1AUEa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
 - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux.
- Conditions spécifiques aux autres destinations* et sous-destinations* :
 - Être compatible avec la vocation de la zone.

L'ensemble des constructions de cette zone devront faire l'objet d'une dérogation au titre du L121- 10 du code de l'urbanisme (version au 23.10.2018).

1AUEa – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les installations et aménagements* nécessaires au bon fonctionnement de l'abattoir, dont les ICPE*.

1AUEa – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUEa – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

1AUEa – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUEa – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUEa – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

1AUEa – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...*

** **point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

Non réglementé

1AUEa – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non réglementé

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

1AUEa – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUEa – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

1AUEa – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

1AUEa – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUEa – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

1AUEa – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.



1AUEa – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUEa – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et***

1AUEa – Article 9 – Desserte par les réseaux

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux***



Zones à urbaniser à vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif,
d'équipements portuaires, de loisirs, culturels, ...



1AUL

Zone à urbaniser à court terme à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, culturelles ...).



Article R.151-21 du CU : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

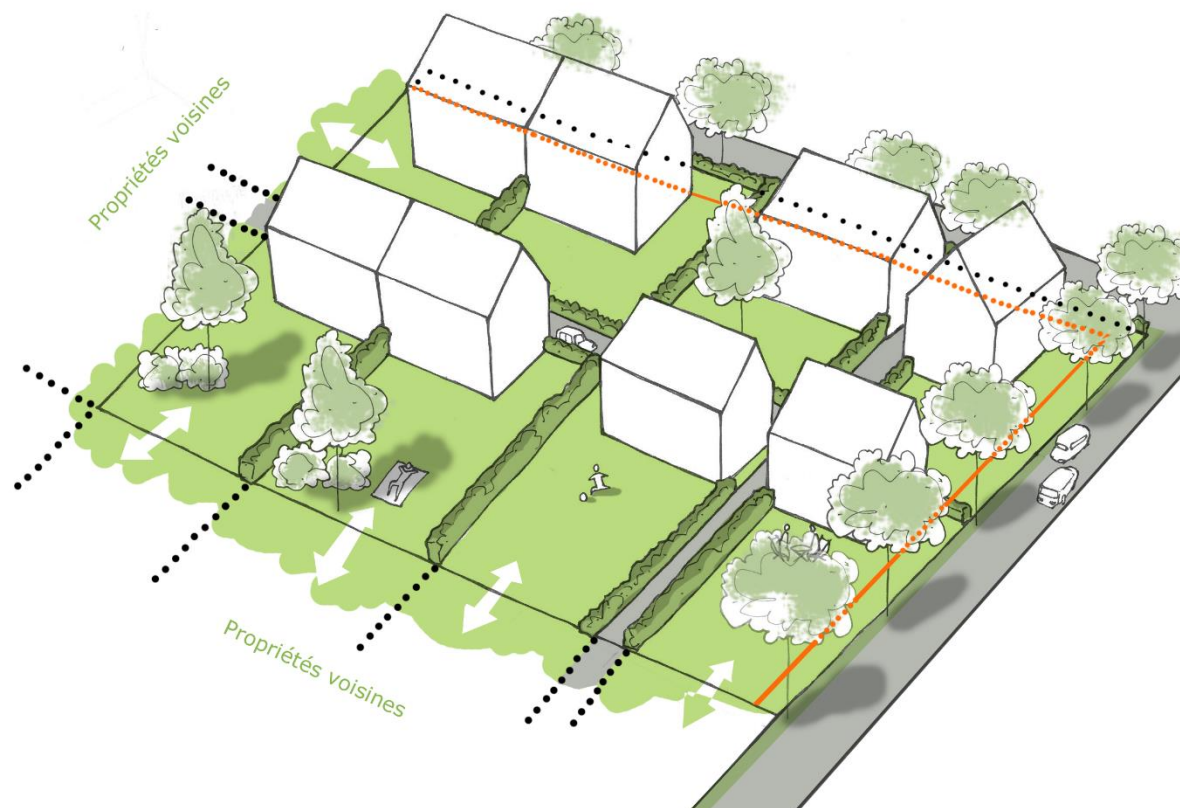


Schéma à titre illustratif : application de l'article R.151-21 du CU



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUL – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUL	1AUL	1AUL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Equipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
 - Être compatible avec les milieux environnants.
 - Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « logement » :
 - Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
 - La surface de plancher* ne doit pas excéder 50 m² ;
 - Que la construction* soit édifiée à proximité directe des bâtiments* de l'activité, dont la construction* devra être antérieure ou concomitante.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « artisanat et commerce de détail » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
 - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
 - Être compatible avec les milieux environnants ;
 - Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire des équipements existants.

UL – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les dépôts de véhicules.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- /

1AUL – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUL – 3.1 Mixité fonctionnelle



Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUL – 3.2 Mixité sociale

Non règlement

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUL – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUL – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non règlementé

1AUL – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur* maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur* des nouvelles constructions* et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent en tenant notamment compte des constructions* riveraines et voisines ou du grand paysage.

1AUL – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative* jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou UHd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne

sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUL – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUL – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une Hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une Hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une

intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des Hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de Façades* dans des teintes autres que

les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuses, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

1AUL – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*



1AUL – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUL – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations*

1AUL – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

1AUL – Article 7 – Stationnement

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement*



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUL – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et*

1AUL – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux*



2AUL

Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, culturelles ...).

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de la zone, les conditions et la vocation de cette urbanisation.*



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

2AUL – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		2AUL	2AUL	2AUL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Conditions spécifiques à la sous-destination* « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
 - Être nécessaire à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou à la protection contre les risques ;
 - Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement* ultérieur de la zone.
- Conditions spécifiques à la sous-destination* « logement » :
 - Seule l'extension* du logement existant est autorisée. La Surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - 50m² de surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la Surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
 - L'emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
 - Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics »
 - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
 - Être compatible avec les milieux environnants ;
 - Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire des équipements existants.

2AUL – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités sont interdits.

2AUL – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

2AUL – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

2AUL – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

2AUL – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

2AUL – 4.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

2AUL – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Non règlementé

2AUL – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des Constructions* le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non règlementé

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non règlementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

2AUL – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AUL – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des Hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée

pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les Façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

2AUL – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2AUL – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

2AUL – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

2AUL – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de Surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

2AUL – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

2AUL – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

2AUL – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



1 AUS

Zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs, ...).



Article R.151-21 du CU : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

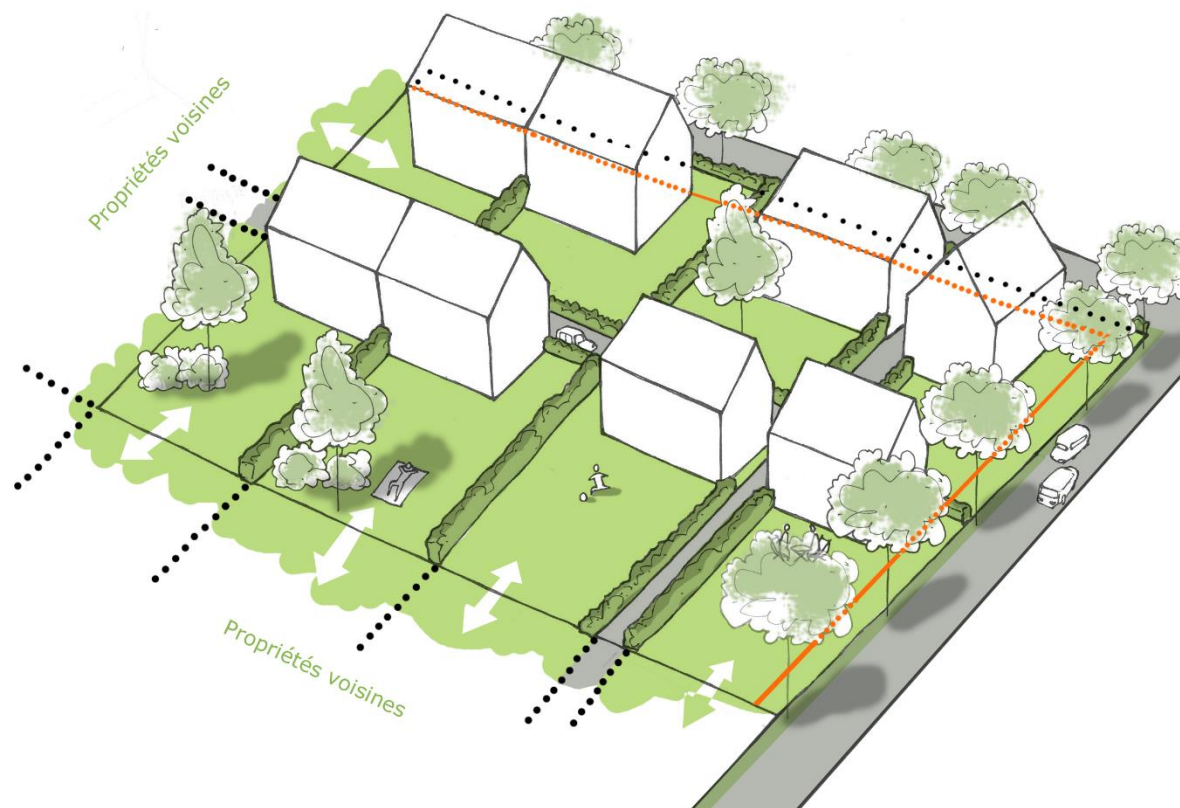


Schéma à titre illustratif : application de l'article R.151-21 du CU



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUS – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUS	1AUS	1AUS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
 - Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
 - Être compatible avec les milieux environnants.
 - Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants.
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « logement » :
 - Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
 - La surface de plancher* ne doit pas excéder 50 m² ;
 - Que la construction* soit édifiée à proximité directe des bâtiments* de l'activité, dont la construction* devra être antérieure ou concomitante ;
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » et « cinéma » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Hors périmètre de centralité, seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m². La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

1AUS – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du Bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de véhicule.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- /

1AUS – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUS – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUS – 3.2 Mixité sociale

Règlement écrit

Non règlement



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUS – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUS – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

1AUS – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale* : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur* des nouvelles constructions* et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent en tenant notamment compte des constructions* riveraines et voisines ou du grand paysage.

1AUS – 4.3 Implantation des constructions



Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative* jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou UHd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUS – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUS – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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



Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une Hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une Hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des Hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de Façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuses, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

1AUS – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

1AUS – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUS – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

1AUS – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

1AUS – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUS – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et***

1AUS – Article 9 – Desserte par les réseaux

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux***



2AUS

Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs, ...).

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de la zone, les conditions et la vocation de cette urbanisation.*



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

2AUS – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		2AUS	2AUS	2AUS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Conditions spécifiques à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
 - Être nécessaire à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou à la protection contre les risques ;
 - Ne pas remettre en cause les possibilités d'Aménagement* ultérieur de la zone.
- Conditions spécifiques à la sous-destination* « logement » :
 - Seule l'extension* du logement existant est autorisée. La surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - 50m² de surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
 - L'emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
 - Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.

Non réglementé

2AUS – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

2AUS – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités sont interdits.

2AUS – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

2AUS – 3.1 Mixité fonctionnelle

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

2AUS – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

2AUS – 4.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

2AUS – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Non règlementé

2AUS – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non règlementé

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non règlementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

2AUS – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AUS – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée

pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

2AUS – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2AUS – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2AUS – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

2AUS – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière*, non affectée aux constructions*, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés*.

2AUS – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

2AUS – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et*

2AUS – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux*



Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles



A2020

Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

A – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		A2020	A2020	A2020
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
 - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
 - Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'Unité foncière* où ils sont implantés ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Conditions spécifiques à la sous-destination « autres équipements recevant du public » :
 - Conditions spécifiques aux constructions* légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Conditions spécifiques à la sous-destination* « exploitation agricole »
 - Être nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

OU

- Constituer une activité de diversification de l'exploitation agricole.

- Conditions spécifiques à la sous-destination* « logement » lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de Logement de fonction* agricole) :
 - Être lié à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction* devra être antérieure ;
 - Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - En cas de nouveau bâtiment*, qu'il soit localisé :
 - Soit en continuité du siège de l'exploitation ;
 - Soit en continuité du hameau le plus proche (distant de 300 m maximum) ;
 - Respecter une hauteur* maximale de : RdC + 1 niveau + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 9 mètres. Les annexes* de ces constructions* ne pourront excéder 4 mètres au point le plus haut.
 - Qu'il soit édifié un seul nouveau logement de fonction* par siège d'exploitation agricole dans la limite de la présence de 2 logements de fonction par siège d'exploitation.
- Conditions spécifiques à la sous-destination* « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

Seules sont autorisées les extensions* des constructions principales* à destination* de logement, existantes lors de l'approbation du PLUi, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
- Sa hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;



- La surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - o 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - o 50m² de surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
- L'emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
- Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension* réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes existantes lors de l'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une extension, sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol totale de 30 m² après travaux.

La construction d'annexes supplémentaires aux habitations existantes à compter de la date d'approbation du présent PLUi est autorisée :

- *Sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal dont elles dépendent,*
- *Dans une limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes nouvellement créées),*
- *Et dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer*

le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone.

- Conditions spécifiques aux constructions* légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Est autorisé, le changement de destination* des constructions* existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
 - La destination* nouvelle doit être le logement ou l'hébergement hôtelier et touristique ;
 - Le bâtiment doit être situé dans un lieu-dit comprenant au moins 2 habitations ;
 - L'opération ne doit pas compromettre la vocation de lieu-dit du site ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;

- Si le bâtiment* est desservi par une route départementale, l'accès* devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme sont également assujettis aux dispositions relatives aux secteurs (hameaux...) ou éléments bâtis soumis à des prescriptions particulières.

A – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement*, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les ICPE* nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de Recul* imposées par la réglementation ICPE*.
- Les extensions* des ICPE* nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.
- ~~Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant 3 mois maximum, ainsi que sans temporalité sur l'Unité foncière* ou dans les bâtiments* et annexes* régulièrement édifiés où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.~~

- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination*, sous-destination*, type d'activités autorisé dans ce secteur. Ainsi que ceux nécessaires aux fouilles archéologiques.

Sous réserve de respecter les dispositions de l'article R.111-33 du code de l'urbanisme relatives à la pratique du camping au sein des sites et secteurs protégés (site classé, site inscrit, monuments historiques, SPR...) sont autorisés les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : le camping, le stationnement de caravanes et de camping-cars sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes régulièrement édifiés où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

A – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

A – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

A – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

A – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

A – 4.1 Emprise au sol* des constructions



L'emprise au sol* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

A – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...*

** point de référence : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

La hauteur* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

Disposition particulière

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de Hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

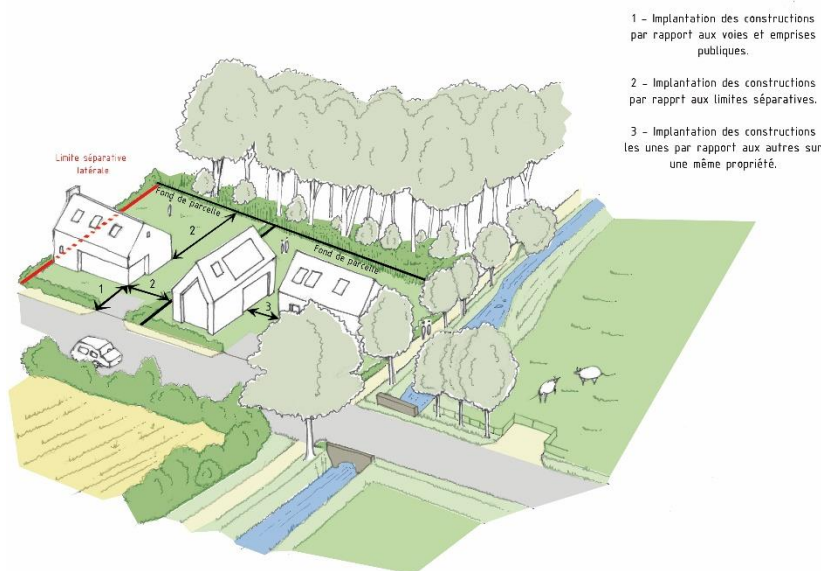
A – 4.3 Implantation des constructions

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

Les règles ci-dessous s'appliquent uniquement aux constructions nouvelles.

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les logements de fonction	- En cas de nouveau bâtiment*, qu'il soit localisé : - Soit en continuité du siège de l'exploitation ; - Soit en continuité du hameau le plus proche (distant de 300 m maximum).

	- Respecter un recul* minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* de la voie ou emprise publique.
Pour les annexes* des constructions autorisées à l'article 1	Respecter un recul* minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* de la voie ou emprise publique.
Pour les bâtiments* à usage agricole	Respecter un recul* minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* de la voie ou emprise publique.
Pour les extensions des constructions* existantes à destination de « logement »	Qu'elles soient accolées et réalisées en continuité de la construction* existante. Implantation libre à condition de ne pas aggraver la distance au regard des règles de réciprocité.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les logements de fonction	- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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.
Pour les annexes* des constructions autorisées à l'article 1	Non réglementé
Pour les bâtiments* à usage agricole	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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.

4.3.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les logements de fonction agricole :

En cas de nouveau bâtiment*, qu'il soit localisé :

- o Soit en continuité du siège de l'exploitation ;
- o Soit en continuité du hameau le plus proche (distant de 300 m maximum) ;

Pour les annexes* relatives à un logement autorisé à l'article 1 :

- La distance entre le bâtiment* principal et l'annexe* n'excède pas 15m.
- Sauf en cas d'extensions* d'annexes* existantes.

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de Recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

A – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des Hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres

utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la Façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

A – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

A – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

A – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

A – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

A – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

A – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

A – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles



N

Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

N – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		N	N	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



▪ Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destination* « exploitation agricole »

- Constituer une réhabilitation*, une extension* ou une construction* nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole existante lors de l'approbation du PLUi ou aux bâtiments* de stockage ou d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

OU

- Constituer une activité de diversification de l'exploitation agricole.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destination* « exploitation forestière »

- Être nécessaire à l'exploitation forestière.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destination* « logement » lié au siège d'une exploitation agricole ou forestière (qualifié de Logement de fonction*) :

- Être lié à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole ou forestière existants dans la zone dont la construction* devra être antérieure ;
- Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;

- En cas de nouveau bâtiment*, qu'il soit localisé :
 - o Soit en continuité du siège de l'exploitation ;
 - o Soit en continuité du hameau le plus proche (distant de 300 m maximum) ;
- Respecter une hauteur* maximale de : RdC + 1 niveau + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 9 mètres. Les annexes* de ces constructions* ne pourront excéder 4 mètres au point le plus haut.
- Qu'il soit édifié un seul nouveau logement de fonction* par siège d'exploitation agricole ou forestière dans la limite de la présence de 2 logements de fonction par siège d'exploitation.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destination* « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

Seules sont autorisées les extensions* des constructions principales* à destination* de logement, existantes lors de l'approbation du PLUi, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole ou forestière, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
- Sa hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;
- La surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - o 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - o 50m² de surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
- L'emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².



- Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension* réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes existantes lors de l'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une extension sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol totale de 30 m² après travaux.

La construction d'annexes supplémentaires aux habitations existantes à compter de la date d'approbation du présent PLUi est autorisée :

- *Sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal dont elles dépendent,*
 - *Dans une limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes nouvellement créées),*
 - *Et dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone.*
- Conditions spécifiques aux constructions* légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :

- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Est autorisé, le changement de destination* des constructions* existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
 - La destination* nouvelle doit être le logement ou l'hébergement hôtelier et touristique ;
 - Le bâtiment doit être situé dans un lieu-dit comprenant au moins 2 habitations ;
 - L'opération ne doit pas compromettre la vocation de lieu-dit du site ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Si le bâtiment* est desservi par une route départementale, l'accès* devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme sont également assujettis aux dispositions relatives aux secteurs (hameaux...) ou éléments bâtis soumis à des prescriptions particulières.

N – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement*, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les ICPE* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de Recul* imposées par la réglementation ICPE*.
- Les Extensions* des ICPE* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.
- ~~▪ Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant 3 mois maximum, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments* et annexes* régulièrement édifiés où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.~~
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination*, sous-destination*, type d'activités autorisé dans ce secteur. Ainsi que ceux nécessaires aux fouilles archéologiques.

Sous réserve de respecter les dispositions de l'article R.111-33 du code de l'urbanisme relative à la pratique du camping au sein des sites et secteurs protégés (site classé, site inscrit, monuments historiques,

SPR...) sont autorisés les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : le camping, le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant 3 mois maximum, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes régulièrement édifiés où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

N – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

N – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

N – 3.2 Mixité sociale

Non règlement

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

N – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

N – 4.1 Emprise au sol* des constructions

L'Emprise au sol* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

N – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...*

** point de référence : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

La hauteur* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1

« Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

Disposition particulière

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

N – 4.3 Implantation des constructions

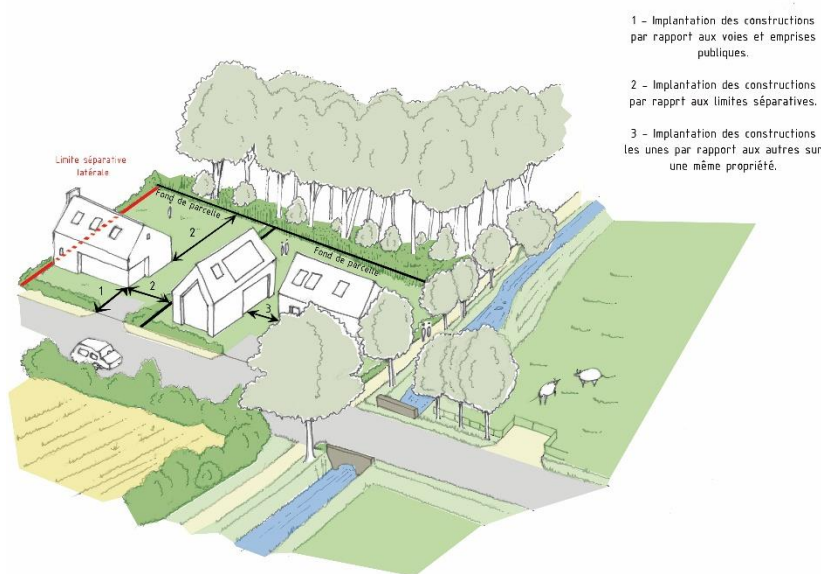


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

Les règles ci-dessous s'appliquent uniquement aux constructions nouvelles.

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les logements de fonction	- En cas de nouveau bâtiment*, qu'il soit localisé : - Soit en continuité du siège de l'exploitation ; - Soit en continuité du hameau le plus proche (distant de 300 m maximum) ;

	- Respecter un recul* minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* de la voie ou emprise publique.
Pour les annexes* des constructions autorisées à l'article 1	Respecter un recul* minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* de la voie ou emprise publique.
Pour les bâtiments* à usage agricole ou forestier	Respecter un recul* minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* de la voie ou emprise publique.
Pour les extensions des constructions* existantes à destination de « logement »	Qu'elles soient accolées et réalisées en continuité de la construction* existante. Implantation libre à condition de ne pas aggraver la distance au regard des règles de réciprocité.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les logements de fonction	- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la Limite séparative* 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.
Pour les annexes* des constructions autorisées à l'article 1	Non réglementé
Pour les bâtiments* à usage agricole ou forestier	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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.

4.3.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les logements de fonction agricole :

En cas de nouveau bâtiment*, qu'il soit localisé :

- o Soit en continuité du siège de l'exploitation ;
- o Soit en continuité du hameau le plus proche (distant de 300 m maximum) ;

Pour les annexes* relatives à un logement autorisé à l'article 1:

- La distance entre le bâtiment* principal et l'annexe* n'excède pas 15m.
- Sauf en cas d'extensions* d'annexes* existantes.

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver les possibilités de densification du terrain, dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les marges de Recul* ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

N – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces Bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une Hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une

intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des Hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que

les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuses, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

N – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*



N – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

N – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

N – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

N – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

N – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

N – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



NS

Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral.

.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NS – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NS	NS	NS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



▪ Conditions :

Des aménagements* légers peuvent être implantés dans les espaces protégés 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. Les aménagements autorisés sont énumérés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, précisés, le cas échéant, par décret.

La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux à préserver peut être admise après enquête publique (article L.121-26 du code de l'urbanisme).

NS- Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Des aménagements* légers peuvent être implantés dans les espaces protégés 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. Les aménagements autorisés sont énumérés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, précisés, le cas échéant, par décret.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux à préserver peut être admise après enquête publique (article L.121-26 du code de l'urbanisme).

NS – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NS – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

NS – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NS – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NS – 4.1 Emprise au sol* des Constructions

Non règlementé

NS – 4.2 Hauteur* maximale des Constructions

Hauteur* maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

* **point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

Non règlementé

NS – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non règlementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

NS – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NS – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces Bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être

surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des Hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs

dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de Façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Eléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

NS – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

NS – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

NS – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

NS – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de Surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

NS – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NS – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et***

NS – Article 9 – Desserte par les réseaux

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux***



NL

Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, culturelles...).



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NL – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NL	NL	NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



▪ Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destination* « logement » :

Seules sont autorisées les extensions* des constructions* à destination* de logement, existantes lors de l'approbation du PLUi aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
- Sa hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;
- La surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - o 30% de la Surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - o 50m² de Surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la Surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
- L'emprise au sol* du Bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
- Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension* réalisée.

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions* des annexes*, existantes lors de l'approbation du PLUi, pourront être autorisées dans la limite d'une enveloppe de 30m² d'emprise au sol* / de surface de plancher*.

▪ Conditions spécifiques aux sous-destinations* « Hébergement », « Restauration », « Activités de service (accueil clientèle) », « Hébergement hôtelier et touristique », « Entrepôt », « Bureau » :

Seules sont autorisées les extensions* des constructions principales* existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
- Sa hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;
- La surface de plancher* créée est limitée à 75 m² ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension* réalisée.
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions* des annexes*, existantes lors de l'approbation du PLUi, pourront être autorisées dans la limite d'une enveloppe de 30m² d'emprise au sol* / de surface de plancher*.



- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » :
 - Être situé au sein des secteurs NL des Abbayes de Landévennec
 - Seule l'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du présent du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, 300 m².
La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.
- Est autorisé, le changement de destination* des constructions* existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
 - Le bâtiment doit être situé dans un lieu-dit comprenant au moins 2 habitations ;
 - L'opération ne doit pas compromettre la vocation de lieu-dit du site ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Si le bâtiment* est desservi par une route départementale, l'accès* devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;
 - La destination* nouvelle doit être :
Pour l'ensemble des secteurs, hormis Les Abbayes à Landévennec :
 - le logement, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration ;
Pour les secteurs des Abbayes à Landévennec :
 - le logement, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration ; l'artisanat et le commerce de détail.

NL – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les dépôts de véhicules.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du Bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux à condition qu'ils soient réalisés au sein de Bâtiments* existants lors de l'approbation du PLUi.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les

résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables à condition que ne soit pas portée atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

NL – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NL – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

NL – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NL – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NL – 4.1 Emprise au sol* des Constructions

L'emprise au sol* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

NL – 4.2 Hauteur* maximale des Constructions*

Hauteur* maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence :** constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1

« Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

NL – 4.3 Implantation des constructions

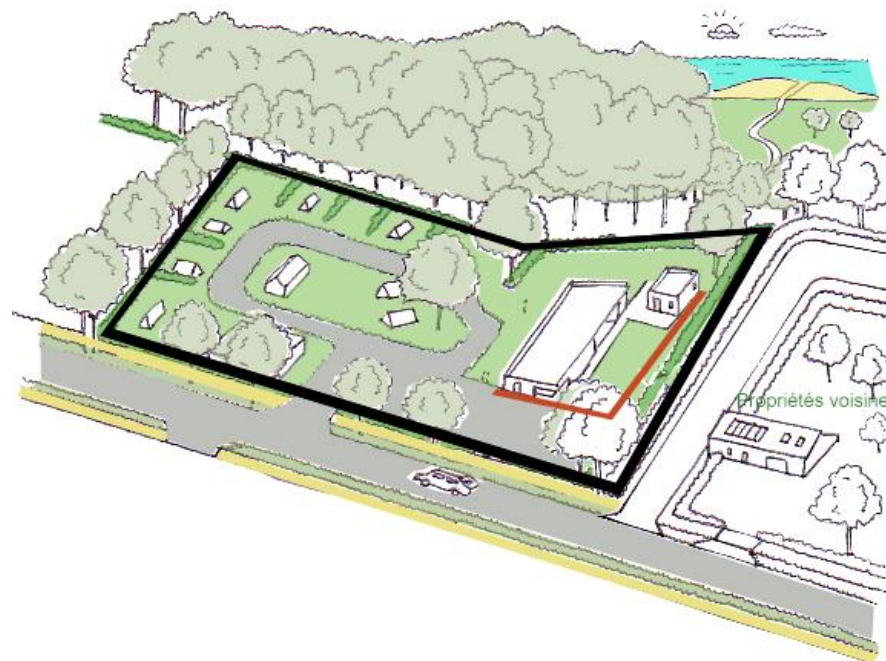


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative* jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou UHd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

NL – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NL – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des Hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des Hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les Bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de Façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la Façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

NL – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

NL – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

NL – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

NL – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

NL – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NL – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et
-----*

NL – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux



NUS

Zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (stations de traitement des eaux usées, déchèteries, ...).



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NUS – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NUS	NUS	NUS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Conditions :
 - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
 - Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'Unité foncière* où ils sont implantés ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

NUS– Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions* autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des ICPE* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.

- Les dépôts de matériaux inertes à que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- La réhabilitation* et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, Aménagement*s paysagers, , etc...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination*, sous-destination*, type d'activités autorisé dans ce secteur. Ainsi que ceux nécessaires aux fouilles archéologiques.

NUS – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NUS – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

NUS – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NUS – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NUS – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

NUS – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale* : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...

*** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur* des nouvelles constructions* et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent en tenant notamment compte des constructions* riveraines et voisines ou du grand paysage.

NUS – 4.3 Implantation des constructions

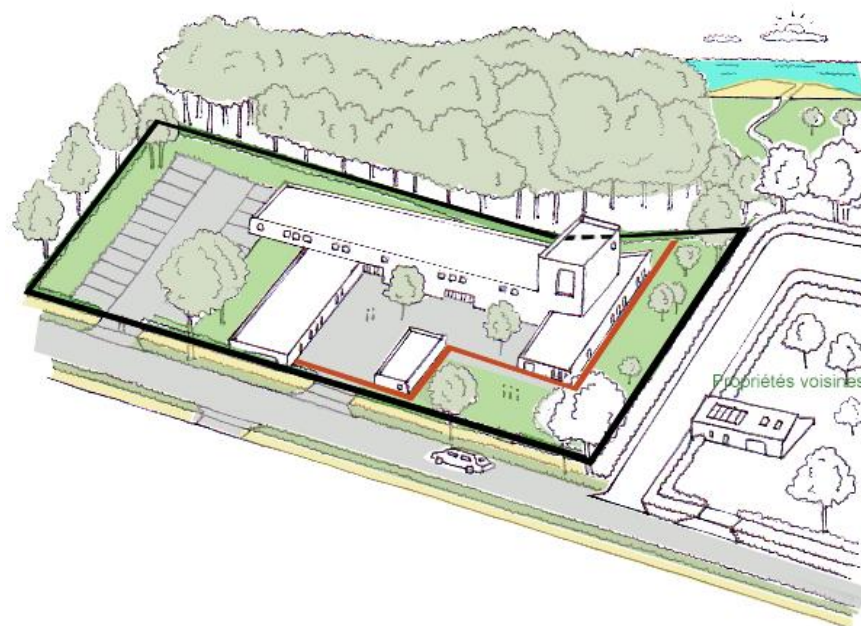


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative* jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou UHd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative* 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 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

NUS – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NUS – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une Hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être

surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des Hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs

dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

NUS – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé



Les Constructions* doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

NUS – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

NUS – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

NUS – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

NUS – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au stationnement



NE

Zone naturelle à vocation économique.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NE – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NE	NE	NE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



▪ Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destination* « logement » :

Seules sont autorisées les extensions* des constructions principales* à destination* de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
- Sa hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;
- La surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - o 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - o 50m² de surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
- L'emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
- Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension* réalisée.

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions* des annexes*, existantes lors de l'approbation du PLUi, pourront être autorisées dans la limite d'une enveloppe de 30m² d'emprise au sol* / de surface de plancher*.

▪ Conditions spécifiques aux sous-destinations* « Activités de service (accueil clientèle) », « Hébergement hôtelier et touristique », « Industrie », « Entrepôt », « Bureau » et « commerce de gros et restauration »

Seules sont autorisées les extensions* des constructions principales* existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
- L'emprise au sol* créé et limitée à : 50% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- La hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension* réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments* ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Les extensions* des annexes*, existantes lors de l'approbation du PLUi, pourront être autorisées dans la limite d'une enveloppe de 30m² d'emprise au sol* / de surface de plancher*.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destinations* « commerce de gros et restauration »

Seules sont autorisées les extensions* des constructions principales* existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
 - La surface de vente créée est limitée à : 15% maximum de la surface de vente ;
 - La hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
 - Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante ;
 - Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Est autorisé, le changement de destination* des constructions* existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
 - La destination* nouvelle doit être le logement, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration ;
 - Le bâtiment doit être situé dans un lieu-dit comprenant au moins 2 habitations ;
 - L'opération ne doit pas compromettre la vocation de lieu-dit du site ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;

- Si le bâtiment* est desservi par une route départementale, l'accès* devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

NE – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* et à proximité immédiate du Bâtiment* principal ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux à condition qu'ils soient réalisés au sein de bâtiments* existants lors de l'approbation du PLUi.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables à condition que ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- /

NE – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NE – 3.1 Mixité fonctionnelle

Règlement écrit

Non règlementé

NE – 3.2 **Mixité sociale**

Non règlementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NE – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NE – 4.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

NE – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...*

** point de référence : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

La hauteur* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1

« Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

Disposition particulière

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

NE – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non règlementé

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non règlementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

NE – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NE – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité

dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans les choix des matériaux

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle elle s'insère, en tenant notamment compte des hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.



Toitures*, couvertures

Les Toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Eléments annexe*s

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

NE – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

NE – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

NE – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations



Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

NE – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

NE – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NE – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et*

NE – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux*



NEp

Zone naturelle à vocation d'activités portuaires, nautiques et plaisance.



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NEp – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NEp	NEp	NEp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



▪ Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'Unité foncière* où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destination* « logement » :

Seules sont autorisées les extensions* des constructions principales* à destination* de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
- Sa hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;
- La Surface de plancher* créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - o 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - o 50m² de surface de plancher* nouvellement créée par rapport à la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
- L'emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
- Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension* réalisée.

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les Bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions* des annexes*, existantes lors de l'approbation du PLUi, pourront être autorisées dans la limite d'une enveloppe de 30m² d'emprise au sol* / de surface de plancher*.

▪ Conditions spécifiques aux sous-destinations* « Exploitation agricole », « Industrie », « Entrepôt », « Bureau » :

Seules sont autorisées les extensions* des constructions principales* existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle concerne une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- L'emprise au sol* créée est limitée à : 30% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- La hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments* ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Les constructions* nouvelles nécessaires aux activités de cultures marines sont autorisées.

Les extensions* des annexes*, existantes lors de l'approbation du PLUi, pourront être autorisées dans la limite d'une enveloppe de 30m² d'emprise au sol* / de surface de plancher*.

NEp – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les usages et affectations des sols et types d'activités non admis sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :
 - Les équipements, constructions* et aménagement*s liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues cales, jetées, terres pleins et mouillages ;
 - Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions* et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès* au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...) ;
 - Les extensions* des bâtiments* existants liés aux activités de loisir nautique ;
 - Les installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
 - Les sanitaires et installations destinées à l'accueil du public ;

- Les aires de stationnement ;
- Les ouvrages techniques publics ;
- Les ICPE*.

- 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, l'extension* des installations liées aux activités de cultures marines et à l'exploitation des ressources de la mer.
- Conditions spécifiques aux constructions* légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

NEp – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NEp – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

NEp – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NEp – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NEp – 4.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

NEp – 4.2 Hauteur* maximale des constructions*

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*...*

** point de référence : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

La hauteur* des constructions* est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1

« Destinations* des constructions*, usages des sols et types d'activités ».

Disposition particulière

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

NEp – 4.3 Implantation des constructions

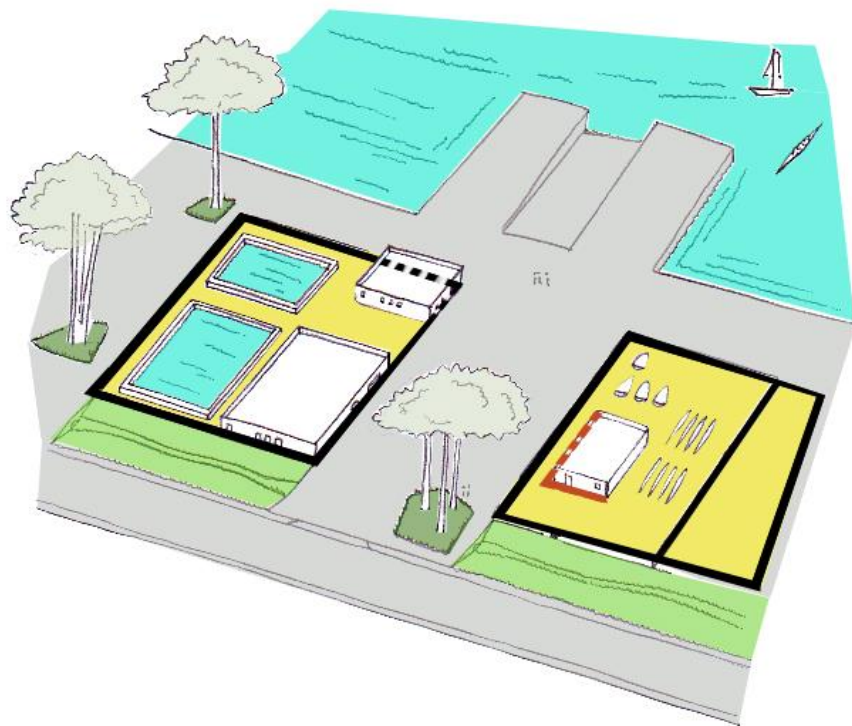


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non réglementé

**Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions relatives au domaine routier**

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

NEp – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NEp – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, ...) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

**Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.**

Dispositions générales

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

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

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces Bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Dans le cas d'une construction* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre.

Clôtures*

Les clôtures* sur voies :

Les clôtures*, seront d'une Hauteur* maximale de 1,70 m. Les murs pleins ne pourront excéder une Hauteur* de 1,20 m. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade, le tout d'une Hauteur* maximale de 1,70 m.

Il peut être imposé des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir une intégration harmonieuse de la clôture* à la séquence dans laquelle

elle s'insère, en tenant notamment compte des Hauteurs* des clôtures* riveraines et voisines.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions* existantes – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la

mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Éléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur...) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

NEp – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

NEp – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

NEp – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

NEp – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

NEp – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions réglementaires relatives au



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NEp – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et***

NEp – Article 9 – Desserte par les réseaux

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au
raccordement aux réseaux***



NM

Zone naturelle correspondant au domaine public maritime (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes, ...).



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NM – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NM	NM	NM
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

L'ensemble des destinations et sous destinations doivent obtenir, au préalable, auprès de l'Etat, un titre d'occupation approprié.

- Conditions complémentaires spécifiques à la destination* « exploitation agricole » :
 - Ne pas engendrer pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Être nécessaire aux activités de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 modifié, fixant le régime d'autorisation des exploitations de cultures marines.
- Conditions complémentaires spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
 - Ne pas engendrer pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Être nécessaire au bon fonctionnement de la vocation du domaine public maritime naturel.

NM – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

Sont admis, sous réserve de la prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

- Les installations, constructions*, aménagement*s d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense

nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Les ouvrages et installations liés au fonctionnement du port de pêche et de plaisance.
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les mouillages autorisés.
- Les Constructions* ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- Les affouillements liés au dragage des rivières.
- Les usages conformes à la vocation du domaine public maritime naturel.
- Les installations liées à l'aquaculture marine et à l'exploitation des ressources de la mer selon la procédure d'instruction qui leur est particulière.

NM – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NM – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

NM – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NM – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NM – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

NM – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé

NM – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Non réglementé

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Non réglementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

NM – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NM – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Non réglementé

NM – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

NM – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des Constructions*

NM – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Non réglementé

NM – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Non réglementé

NM – Article 7 – Stationnement

Non réglementé



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NM – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ ***Chapitre E – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès****

NM – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ ***Chapitre F – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux***



Titre VII. Annexes



Annexe 1 – Emplacements réservés



ARGOL

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
1	Création d'une voie d'accès à la zone 2 AUH	2402	Commune
2	~~Création d'une voie d'accès à la zone 2 AUH~~	~~140~~	~~Commune~~
3	STEP	27474	Commune
4	Création d'une voirie	140	Commune
5	Création d'une voirie	2702	Commune
6	Liaison douce à créer	634	Commune

CAMARET-SUR-MER

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
1	Prolongement du chemin côtier	92	Commune
2a	Aménagement d'une voie d'accès (largeur 9m)	104	Commune
2b	Aménagement d'une voie d'accès (largeur 9m)	95	Commune
3	Aménagement d'une voie d'accès (largeur 9m)	436	Commune
4	Aménagement d'un accès	291	Commune
5	Aménagement d'un accès	944	Commune
6	Elargissement de voirie (largeur 9m)	195	Commune
7	Aménagement d'un accès	1365	Commune
8	Aménagement d'une voie d'accès (largeur 8m)	581	Commune
9	Elargissement d'un accès (largeur 7m)	81	Commune
10	Création d'un parking pour cars	1006	Commune
11	Création d'un parc de stationnement	4330	Commune
12	Aménagement d'une voie d'accès (largeur 8m)	445	Commune
13a	Elargissement de voirie (largeur 9m)	140	Commune
13b	Elargissement de voirie (largeur 9m)	469	Commune



14	Aménagement d'une voie d'accès (largeur 7m)	703	Commune
15	Aménagement d'une voie d'accès (largeur 9m)	191	Commune
16	Aménagement d'une voie d'accès (largeur 7m)	321	Commune
17	Aménagement d'un chemin piéton (largeur 3,50m)	495	Commune

CROZON

Numéro	Description	Superficie indicative en m ²	Bénéficiaire
1	Elargissement rue / Création d'une aire de giration / Création d'une liaison	320	Commune
2	Elargissement rue du Yunic	1005	Commune
3	Aménagement du carrefour	351	Commune
4a	Elargissement de la rue du Crenoc	93	Commune
4b	Elargissement de la rue du Crenoc	72	Commune
5	Déplacement du stationnement en arrière de la plage de Goulien	12392	Commune
6	Rectification de la RD 8 au niveau du Kerloc'h	25492	Commune
7	Passage des réseaux	1268	Commune
8	Création d'une voie de desserte	821	Commune
9a	Elargissement de la voie d'accès	57	Commune
9b	Elargissement de la voie d'accès	394	Commune
10	Création d'un équipement public et d'un stationnement relais	12029	Commune
11a	Elargissement de la voie d'accès	293	Commune
11b	Elargissement de la voie d'accès	131	Commune
12	Aménagement du carrefour	49	Commune
13	Elargissement de la rue Hent Ar Groas	562	Commune
14	Création d'une voie de desserte	512	Commune
15	Elargissement du chemin	1602	Commune
16	Aménagement du carrefour rue de l'Aber	1360	Commune
17	Aménagement du front de mer et requalification des cabines de bains	1813	Commune



18	Elargissement de la rue de l'Armorique et création d'une liaison piétonne	999	Commune
19	Elargissement de la voie au Nord du lotissement de Saint Laurent	1986	Commune
20	Création d'un cimetière paysager	13410	Commune
21	Elargissement de la rue	281	Commune
22	Elargissement de la rue de l'Armorique	3267	Commune
23	Création d'un cimetière paysager	13403	Commune
24	Elargissement de la rue	280	Commune
25	Elargissement de la rue de l'Armorique	3266	Commune
26	Création d'un stationnement	1778	Commune
27	Aménagement de la voie d'accès	303	Commune
28	Création d'une voie de desserte	2429	Commune
29	Aménagement et élargissement	998	Commune
30	Création de voies de desserte	7231	Commune
31	Aménagement d'une voirie à Treflez	76	Commune
32	Création d'un stationnement et d'un équipement public	520	Commune
33	Création d'une liaison piétonne	1304	Commune
34	Création d'un stationnement, en bordure de la voie communale	8765	Commune
35	Création cheminement piéton / Création stationnement et équipement public	8818	Commune
36	Aménagement de la rue de Penfrat	6436	Commune
37	Elargissement de l'allée de Menez Kador	173	Commune
38	Création d'un accès	1447	Commune
39	Elargissement de la rue du Couedic	214	Commune
40	Création d'une voie d'accès	1159	Commune
41	Extension de la station d'épuration	4178	Commune
42	Création d'un système d'assainissement de type petit collectif	2287	Commune
43	Création d'un stationnement paysager	1002	Commune
44	Création d'un système d'assainissement de type petit collectif	1669	Commune



45	Création d'un stationnement	1564	CCPCAM
46	Création d'un réservoir d'eau	2191	CCPCAM
47	Aménagement de la zone d'activité	8158	CCPCAM
48	Aménagement de la zone d'activité	5060	CCPCAM
49	Aménagement de la zone d'activité	2911	CCPCAM
50	Parking	618	Commune
51	Création d'un parking	11033	MINARM

LANDEVENNEC

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	637	Commune
2	Création d'un cheminement piéton	1140	Commune
3	Création d'une station d'épuration	2964	Commune

LANVEOC

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
1a	Aménagement de sécurité (visibilité)	172	Commune
1b	Aménagement de sécurité (visibilité)	193	Commune
1c	Aménagement de sécurité (visibilité)	228	Commune
2	Création d'un accès	105	Commune
3	Stationnement	448	Commune
4	Aménagement de la station d'épuration et voie d'accès	2722	Commune
5	Création de voirie	2704	Commune
6	Elargissement de voirie à 7m	368	Commune
7	Centre nautique	11698	Commune
8	Aménagement d'espaces verts, de stationnement et élargissement de l'accès au centre	1156	Commune



9	Création de voirie de largeur 5 m	735	Commune
10	Création du camping municipal	35527	Commune
11a	Projet de dévoiement de la route communale n°2	9009	MINARM
11b	Projet de dévoiement de la route communale n°2	12432	MINARM
12	Projet de dévoiement de la route départementale n°63	37273	MINARM

LE FAOU

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
1a	Liaison douce à créer	69	Commune
1b	Liaison douce à créer	491	Commune
2	Extension du cimetière + parking	1044	Commune
3	Création d'une voie de desserte	1900	Commune
4	Création d'une voie de desserte	271	Commune
5	Liaison douce à créer	226	Commune
6	Création d'une voie de desserte	1715	Commune
7	Périmètre de captage rapproché A	144081	Commune
8	~~Création d'un poste de relevage des eaux usagées~~	~~463~~	~~Commune~~
9	Acquisition du terrain de la pompe de relevage communale	759	Commune

PONT-DE-BUIS-LES-QUIMERCH

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
1	Elargissement de la voirie	257	Commune
2	Extension du cimetière	1391	Commune
3	Extension ou création d'équipements publics	2440	Commune
4	Périmètre de captage rapproché A	62245	Commune



ROSNOEN

Numéro	Description	Superficie indicative en m ²	Bénéficiaire
1	Création d'une voie d'accès	107	Commune
~~2~~	~~Création d'une voie d'accès~~	~~750~~	~~Commune~~
3	Périmètre de captage rapproché A	38186	Commune
4	Périmètre de captage rapproché A	125189	Commune

TELGRUC-SUR-MER

Numéro	Description	Superficie indicative en m ²	Bénéficiaire
1	Création d'un sentier piétons dans la vallée du Penquer	2166	Commune
2	Voie nouvelle de la rue de l'Aber à la VC3 (route de Feunteun Ven)	1700	Commune
3	Voie nouvelle de la VC2 (route des écoles) à la VC3 (route de Feunteun Ven)	2195	Commune



Annexe 2 – Le guide d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme

Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine

1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la sécurité publique du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et tous les moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de Construction*, d'Aménagement*, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et mérite en conséquence une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de cet article R111-2.

2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la

circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Les principes fondamentaux et les exemples d'application du présent guide ne sont ni exhaustifs, ni normatifs : ils renvoient dans tous les cas à une appréciation locale.

Ce guide a vocation à être utilisé sur tout territoire exposé au risque de submersion marine. Lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) **approuvé, les règles fixées par ce règlement s'appliquent de plein droit au territoire concerné.**

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction de la nature du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide énumère des **principes fondamentaux** (précisés au 4. Ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit en Annexe* des **exemples d'application** de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Les configurations évoquées ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments, dans la mesure où le respect des principes fondamentaux du guide demeure garanti. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. Ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les **zones d'aléa fort** et les **zones d'aléa moyen** ainsi que les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des

systèmes de protection connus et les **zones d'aléa lié au changement climatique** (dites « **zones d'aléa futur** »).

4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1. Dans les zones d'aléa fort ou les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés, excepté les projets d'Extension* de Bâtiments* existants autres que les établissements « sensibles » visés au 2. Ci-dessous.

2. Les projets d'établissements « sensibles » ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès* en zone inondable dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.

3. Dans les zones submersibles, quel que soient le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être autorisés :

- les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le Bâtiment* à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès* pour permettre l'évacuation ;
- les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
- les projets de Bâtiments* d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.

4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de Bâtiments* avec sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, uniquement lorsqu'ils sont implantés en zone d'aléa futur et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité.

5. Sur les parcelles dites en « dents creuses » situées en zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf. 2. Ci-dessus).

6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :

- le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
- la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

Nota : Il est recommandé au service instructeur d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des Bâtiments* ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- l'absence de volets électriques sur les ouvrants réalisés pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;



- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluants : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.

D'une façon générale, il pourra être largement fait référence aux dispositions du guide intitulé « Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant » coédité en juin 2012 par le Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement et le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (document en téléchargement libre sur le site du Ministère en charge de l'écologie).



Annexe 3 – Liste des essences locales



ARBRES

- Alisier terminal.
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*).
- Aulne à feuille à cœur (*Alnus corciata*).
- Aulne rouge (*Alnus ruba*).
- Bouleau blanc (*Betula verrucosa*).
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*).
- Châtaignier (*Castanea sativa*).
- Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*, *Quercus robur*).
- Chêne rouge d'Amérique (*Quercus borealis*).
- Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora* ou *petrae*).
- Cormier. Érable sycomore (*Acer pseudo platanus*).
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*).
- Hêtre commun (*Fagus sylvatic*).
- Merisier des bois (*Prunus avium*).
- Noyer commun (*Juglans regia*).
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*).
- Orme (*Ulmus resista*).
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudo acacia*).
- Tilleul à petites feuilles (*Titia cordata*).
- Tilleul à grandes feuilles (*Titia platyphyllos*)...

ARBUSTES

- Ajoncs (*Ulex*).
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*). Buis (*Buxus*).
- Cerisier à grappes (*Prunus padus*).
- Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*).
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*).
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).
- Érable champêtre (*Acer campestris*).
- Framboisier (*Ribes ideaus*).
- Fusain d'Europe (*Evonymus europeus*).

- Genêt à balai (*Cytisus scoparius*).
- Houx commun (*Ilex aquifolium*).
- If (*Taxus bacata*).
- Néflier (*Maerpilus germanica*).
- Noisetier ou coudrier (*Corylus avellana*).
- Noisetier à fruits. Osier (*Salix viminalis*).
- Poirier sauvage (*Pyrus communis*).
- Pommier commun (*Malus*).
- Prunellier (*Prunus spinosa*).
- Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera*).
- Saule blanc (*Salix caprea*).
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*).
- Sureau noir (*Sambucus nigra*).
- Troène de Chine.
- Viorne obier (*Viburnum opuluse*)...



Annexe 4 – Guide de lutte contre les espèces invasives – PNRA

Cf. Annexe complémentaire au présent règlement écrit.



Annexe 5 – Guide pour le changement de destination des bâtiments agricoles

Cf. Annexe complémentaire au présent règlement écrit.



Annexe 6 – Le règlement du SPR – Le Faou (*à titre informatif*)

Cf. Annexe complémentaire au présent règlement écrit.



Annexe 7 – Liste des éléments identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme



Numéro	Commune	Élément concerné
1	Lanvéoc	Bâti intéressant 160
2	Lanvéoc	Bâti intéressant 130
3	Lanvéoc	Bâti intéressant 131
4	Lanvéoc	Bâti intéressant 174
5	Lanvéoc	Bâti intéressant 175
6	Lanvéoc	Bâti intéressant 172
7	Lanvéoc	Bâti intéressant 173
8	Lanvéoc	Bâti intéressant 138
9	Lanvéoc	Bâti intéressant 137
10	Lanvéoc	Bâti intéressant 176
11	Lanvéoc	Bâti intéressant 177
12	Roscanvel	Four à chaux
13	Roscanvel	Fournil
14	Roscanvel	Usine électrogène
15	Roscanvel	Fort de la Fraternité
16	Roscanvel	Briqueterie 1
17	Roscanvel	Forge 1
18	Roscanvel	Manoir de Lanvernazal
19	Roscanvel	Caserne de Quélern
20	Roscanvel	Lavoir 6
21	Roscanvel	Fontaine Saint-Eloi
22	Roscanvel	Douane
23	Roscanvel	Briqueterie 2
24	Roscanvel	Logis 2
25	Roscanvel	Manoir
26	Roscanvel	Postes
27	Roscanvel	Logis 1
28	Roscanvel	Lavoir 1
29	Roscanvel	Lavoir 2
30	Roscanvel	Croix de cimetière
31	Roscanvel	Demeure



32	Roscanvel	Maison Bellevue
33	Roscanvel	Corps de garde
34	Roscanvel	Batterie de Pont-Scorff
35	Roscanvel	Cale 2
36	Roscanvel	Batteries 2
37	Roscanvel	Batteries
38	Roscanvel	Batterie du Pourjoint
39	Roscanvel	Fort de la Pointe des Espagnols
40	Roscanvel	Croix de mission
41	Roscanvel	Lavoir 4
42	Roscanvel	Batterie 1
43	Roscanvel	Eglise paroissiale
44	Roscanvel	Pont
45	Roscanvel	Forge 3
46	Roscanvel	Batterie de Cornouaille
47	Roscanvel	Batterie haute de Cornouaille
48	Roscanvel	Four à chaux de Postermen
49	Roscanvel	Dépendance
50	Roscanvel	Fort des Capucins
51	Roscanvel	Corps de garde de Postermen
52	Crozon	Menhir 2 (RD 791, Kérzoet)
53	Crozon	Manoir de Kerbiriou
54	Crozon	Manoir de Hircars (Hircars)
55	Crozon	Menhir 5
56	Roscanvel	Lavoir 5
57	Roscanvel	Fontaine 1
58	Crozon	Fontaine et Lavoir (Goulien)
59	Crozon	Moulin à vent 1 (Kéréon)
60	Crozon	3 menhirs de l'alignements de Park-an-Nalon -3
61	Crozon	3 menhirs de l'alignements de Park-an-Nalon -1
62	Crozon	Villa Raguénez (Raguénez)
63	Crozon	3 menhirs de l'alignements de Park-an-Nalon -2



64	Crozon	Croix 5 (Larrial)
65	Crozon	Fort de l'Aber (île de l'Aber)
66	Crozon	Pont ferroviaire 1 (Kerloc'h)
67	Crozon	Ancienne gare 3 (Perros Poullouguen)
68	Crozon	Maison garde barrières 1 (Brospele)
69	Crozon	Croix 1 (Carrefour de Ranvédan)
70	Crozon	Fontaine Saint-Jean et Lavoir (Trébéron)
71	Crozon	Chapelle Privée ND de Pors Salud (Trébéron)
72	Crozon	Croix 6 (Chapelle Saint Laurent)
73	Crozon	Ancienne gare 4 (Tal ar Groas)
74	Crozon	Ruines ancienne chapelle Saint-Laurent (Tal ar Groas)
75	Crozon	Chapelle Saint-Laurent (Rue Yves Lagathu)
76	Landévennec	Croix de chemin 2
77	Landévennec	Ancienne fontaine du 18ème
78	Landévennec	Monument aux morts
79	Landévennec	Rue de Pâl - Bâtiment 1
80	Argol	Cale 1
81	Landévennec	Cale 2
82	Landévennec	Croix de chemin 3
83	Landévennec	Croix de chemin 4
84	Landévennec	Dépendance
85	Landévennec	Ancienne abbaye
86	Landévennec	Logis abbatial
87	Landévennec	Daoubors - Bâtiment 1
88	Landévennec	Villa Chabal - Bâtiment 1
89	Landévennec	Calvaire du cimetière
90	Landévennec	Logis
91	Landévennec	Villa Chabal - Bâtiment 2
92	Landévennec	Presbytère
93	Landévennec	Eglise Notre-Dame
94	Camaret-sur-Mer	Corps de garde, Penhoat (8)
95	Camaret-sur-Mer	Corps de garde (7)



96	Landévennec	Abbaye de Landévennec
97	Landévennec	Moulin à marée
98	Landévennec	Chapelle du Folgoat
99	Landévennec	Four
100	Camaret-sur-Mer	Batterie de défense côtière, Grand Gouin (1)
101	Camaret-sur-Mer	Blockhaus (3)
102	Camaret-sur-Mer	La Croix de Lorraine (13)
103	Camaret-sur-Mer	Batterie de défense côtière, Petit Gouin (2)
104	Camaret-sur-Mer	Blockhaus (6)
105	Camaret-sur-Mer	Croix, calvaire (9)
106	Camaret-sur-Mer	Blockhaus (4)
107	Camaret-sur-Mer	Blockhaus (5)
108	Camaret-sur-Mer	Puits (30)
109	Camaret-sur-Mer	Puits (31)
110	Camaret-sur-Mer	Puits (28)
111	Camaret-sur-Mer	Puits (29)
112	Camaret-sur-Mer	Moulin à vent (20)
113	Camaret-sur-Mer	Tour-modèle n°3 (34)
114	Camaret-sur-Mer	Puits (32)
115	Camaret-sur-Mer	Puits (33)
116	Camaret-sur-Mer	Puits (22)
117	Camaret-sur-Mer	Puits (23)
118	Camaret-sur-Mer	Lavoir (19)
119	Camaret-sur-Mer	Phare (21)
120	Camaret-sur-Mer	Puits (26)
121	Camaret-sur-Mer	Puits (27)
122	Camaret-sur-Mer	Puits (24)
123	Camaret-sur-Mer	Puits (25)
124	Camaret-sur-Mer	Fontaine (12)
125	Camaret-sur-Mer	Lavoir (14)
126	Camaret-sur-Mer	Fontaine (10)
127	Crozon	Cyprès



128	Camaret-sur-Mer	Fontaine (11)
129	Crozon	Pins, cyprès
130	Camaret-sur-Mer	Lavoir (17)
131	Crozon	Cèdre
132	Camaret-sur-Mer	Lavoir (18)
133	Crozon	Pins, cyprès
134	Camaret-sur-Mer	Lavoir (15)
135	Crozon	Frêne
136	Camaret-sur-Mer	Lavoir (16)
137	Crozon	Pins
138	Roscanvel	Forge 2
139	Crozon	Alignement de pins
140	Roscanvel	Logis 3
141	Crozon	Cyprès
142	Roscanvel	Cale 1
143	Crozon	Boisement de pins
144	Roscanvel	Digue
145	Crozon	Frêne
146	Roscanvel	Fontaine 2
147	Crozon	Chêne vert
148	Roscanvel	Fort Robert
149	Crozon	Épicéas
150	Roscanvel	Lavoir 3
151	Crozon	Pins, aulnes
152	Roscanvel	Digue-route
153	Crozon	Alignement de cyprès
154	Telgruc-sur-Mer	Ancien moulin
155	Crozon	Tilleul
156	Telgruc-sur-Mer	Gare
157	Crozon	Platane
158	Rosnoën	Château 3
159	Crozon	Pins cyprès



160	Rosnoën	Moulin (Cabeuric)
161	Crozon	Alignement de pins
162	Telgruc-sur-Mer	Moulin à eau
163	Crozon	Palmier
164	Telgruc-sur-Mer	Dépendance
165	Crozon	Pins, chênes
166	Telgruc-sur-Mer	Ancienne maison de prêtre
167	Crozon	Cyprès
168	Crozon	Pins, cyprès
169	Telgruc-sur-Mer	Ancienne dépendance agricole
170	Crozon	Pins, aulnes
171	Rosnoën	Lavoir
172	Crozon	Tilleul
173	Rosnoën	Manoir
174	Crozon	Pins, cyprès
175	Rosnoën	Château 1
176	Crozon	Phoenix
177	Rosnoën	Pont
178	Crozon	Alignement de pins
179	Rosnoën	Manoir 2
180	Crozon	Cyprès
181	Rosnoën	Calvaire 2
182	Crozon	Pin
183	Rosnoën	Château 2
184	Crozon	Pins
185	Rosnoën	Fontaine
186	Crozon	Pin
187	Rosnoën	Ferme 3
188	Crozon	Cèdre
189	Rosnoën	Château 4
190	Crozon	Aulnes
191	Rosnoën	Eglise



192	Crozon	Cyprès
193	Rosnoën	Maison du Passeur
194	Landévennec	Fiezen - Bâtiment 1
195	Rosnoën	Tourelle (Kerlano)
196	Crozon	Alignement de pins
197	Rosnoën	Ferme 2
198	Crozon	Aulnes
199	Rosnoën	Poudrière
200	Crozon	Pins cyprès
201	Rosnoën	Ferme 1
202	Crozon	Tilleul
203	Le Faou	Calvaire 2
204	Crozon	Phoenix
205	Le Faou	Fontaine
206	Rosnoën	Tilleul
207	Le Faou	Calvaire 1
208	Landévennec	Porche d'entrée au cimetière
209	Le Faou	Croix 1
210	Rosnoën	Chêne
211	Rosnoën	Calvaire 3
212	Rosnoën	Calvaire 1
213	Rosnoën	Chêne
214	Le Faou	Puits
215	Landévennec	Belle Vue - Manoir
216	Le Faou	Croix 2
217	Landévennec	Rue de Pâl - Bâtiment 2
218	Lanvéoc	Bâti intéressant 32
219	Landévennec	Rue de Pâl - Bâtiment 3
220	Lanvéoc	Bâti intéressant 33
221	Landévennec	Rue Saint-Guénolé - Bâtiment 1
222	Lanvéoc	Bâti intéressant 30
223	Lanvéoc	Bâti intéressant 31



224	Lanvéoc	Bâti intéressant 170
225	Lanvéoc	Bâti intéressant 171
226	Lanvéoc	Bâti intéressant 168
227	Rosnoën	Chêne
228	Lanvéoc	Bâti intéressant 169
229	Rosnoën	Pin
230	Lanvéoc	Bâti intéressant 24
231	Lanvéoc	Bâti intéressant 25
232	Rosnoën	Chêne
233	Lanvéoc	Bâti intéressant 22
234	Lanvéoc	Bâti intéressant 23
235	Lanvéoc	Bâti intéressant 28
236	Lanvéoc	Bâti intéressant 29
237	Lanvéoc	Bâti intéressant 26
238	Lanvéoc	Bâti intéressant 27
239	Lanvéoc	Bâti intéressant 16
240	Lanvéoc	Bâti intéressant 17
241	Lanvéoc	Bâti intéressant 14
242	Crozon	Pins
243	Lanvéoc	Bâti intéressant 15
244	Crozon	Thuya doré
245	Lanvéoc	Bâti intéressant 20
246	Crozon	Alignement d'érables
247	Lanvéoc	Bâti intéressant 21
248	Crozon	Groupement d'arbres
249	Lanvéoc	Bâti intéressant 18
250	Crozon	Boisement de pins
251	Lanvéoc	Bâti intéressant 19
252	Crozon	Cèdre
253	Lanvéoc	Bâti intéressant 8
254	Crozon	Mûrier
255	Lanvéoc	Bâti intéressant 9



256	Crozon	Pins de Monterey
257	Lanvéoc	Bâti intéressant 6
258	Crozon	Cyprès Doré
259	Lanvéoc	Bâti intéressant 7
260	Crozon	Alignement de pins
261	Lanvéoc	Bâti intéressant 12
262	Crozon	Aulnes
263	Lanvéoc	Bâti intéressant 13
264	Crozon	Palmier
265	Lanvéoc	Bâti intéressant 10
266	Crozon	Cyprès
267	Lanvéoc	Bâti intéressant 11
268	Crozon	Arbousier
269	Crozon	Alignement de pins
270	Crozon	Boisement de pins
271	Crozon	Pins cyprès
272	Crozon	Platanes
273	Crozon	Chêne vert
274	Crozon	Orme
275	Crozon	Palmier
276	Crozon	Platane
277	Crozon	Cyprès
278	Crozon	Cyprès
279	Crozon	Pins, aulnes
280	Crozon	Palmiers
281	Crozon	Alignement de pins
282	Crozon	Pins, chênes
283	Crozon	Pin et cyprès
284	Crozon	Taxodium
285	Crozon	Pins, cyprès
286	Crozon	Cyprès
287	Crozon	Arbousier



288	Crozon	Alignement de pins
289	Crozon	Pins
290	Crozon	Robinier
291	Crozon	Cyprès
292	Crozon	Pins
293	Telgruc-sur-Mer	Croix de chemin 1
294	Crozon	Pin et cyprès
295	Crozon	Phoenix
296	Telgruc-sur-Mer	Croix de cimetière
297	Crozon	Groupement d'arbres
298	Telgruc-sur-Mer	Socle de croix de chemin
299	Crozon	Saule
300	Crozon	Pins
301	Crozon	Pins, aulnes
302	Crozon	Pins
303	Crozon	Pin
304	Telgruc-sur-Mer	Lavoir 2
305	Crozon	Érable
306	Telgruc-sur-Mer	Fontaine Saint Divy
307	Crozon	Pins, aulnes
308	Telgruc-sur-Mer	Puits du hameau
309	Crozon	Alignement de pins
310	Telgruc-sur-Mer	Lavoir 3
311	Crozon	Cyprès
312	Telgruc-sur-Mer	Monument commémoratif
313	Crozon	Pins cyprès
314	Telgruc-sur-Mer	Arc de triomphe
315	Crozon	Alignement de cyprès
316	Telgruc-sur-Mer	Lavoir 1
317	Crozon	Platanes
318	Telgruc-sur-Mer	Monument aux morts
319	Crozon	Palmiers



320	Telgruc-sur-Mer	Ensemble de deux ponts
321	Crozon	Palmier
322	Telgruc-sur-Mer	Croix de chemin 2
323	Crozon	Pins, cyprès
324	Telgruc-sur-Mer	Fontaine et lavoir
325	Crozon	Platanes
326	Telgruc-sur-Mer	Dolmen
327	Crozon	Alignement de cyprès
328	Telgruc-sur-Mer	Pont 1
329	Crozon	Pins
330	Telgruc-sur-Mer	Fornil
331	Crozon	Cyprès
332	Telgruc-sur-Mer	Lavoir 4
333	Crozon	Pins cyprès
334	Telgruc-sur-Mer	Pont 2
335	Crozon	Pins, aulnes
336	Telgruc-sur-Mer	Four à pain et dépendance
337	Crozon	Chêne vert
338	Telgruc-sur-Mer	Ancien lavoir
339	Crozon	Alignement de cyprès
340	Telgruc-sur-Mer	Chapelle de Lanjultte
341	Telgruc-sur-Mer	Ancien moulin à eau 1
342	Telgruc-sur-Mer	Blockhaus 1
343	Telgruc-sur-Mer	Blockhaus 2
344	Telgruc-sur-Mer	Four à pain
345	Telgruc-sur-Mer	Ancienne dépendance 1
346	Telgruc-sur-Mer	Ancienne dépendance de ferme
347	Telgruc-sur-Mer	Dépendance de ferme
348	Telgruc-sur-Mer	Ancien moulin à eau 2
349	Telgruc-sur-Mer	Ancienne dépendance 2
350	Telgruc-sur-Mer	Ancienne usine de petits pois
351	Telgruc-sur-Mer	Ancienne gare



352	Telgruc-sur-Mer	Presbytère
353	Telgruc-sur-Mer	Eglise paroissiale Saint-Magloire
354	Lanvéoc	Bâti intéressant 40
355	Lanvéoc	Bâti intéressant 41
356	Lanvéoc	Bâti intéressant 145
357	Lanvéoc	Bâti intéressant 39
358	Lanvéoc	Bâti intéressant 44
359	Lanvéoc	Bâti intéressant 45
360	Lanvéoc	Bâti intéressant 42
361	Lanvéoc	Bâti intéressant 43
362	Lanvéoc	Bâti intéressant 35
363	Lanvéoc	Bâti intéressant 36
364	Lanvéoc	Bâti intéressant 188
365	Lanvéoc	Bâti intéressant 34
366	Lanvéoc	Bâti intéressant 144
367	Lanvéoc	Bâti intéressant 146
368	Lanvéoc	Bâti intéressant 37
369	Lanvéoc	Bâti intéressant 38
370	Lanvéoc	Bâti intéressant 182
371	Lanvéoc	Bâti intéressant 183
372	Lanvéoc	Bâti intéressant 180
373	Lanvéoc	Bâti intéressant 181
374	Lanvéoc	Bâti intéressant 186
375	Lanvéoc	Bâti intéressant 187
376	Lanvéoc	Bâti intéressant 184
377	Lanvéoc	Bâti intéressant 185
378	Lanvéoc	Bâti intéressant 141
379	Lanvéoc	Bâti intéressant 143
380	Lanvéoc	Bâti intéressant 140
381	Lanvéoc	Bâti intéressant 142
382	Lanvéoc	Bâti intéressant 178
383	Lanvéoc	Bâti intéressant 179



384	Lanvéoc	Bâti intéressant 148
385	Lanvéoc	Bâti intéressant 147
386	Lanvéoc	Bâti intéressant 122
387	Lanvéoc	Bâti intéressant 123
388	Lanvéoc	Bâti intéressant 120
389	Lanvéoc	Bâti intéressant 121
390	Lanvéoc	Bâti intéressant 126
391	Lanvéoc	Bâti intéressant 127
392	Lanvéoc	Bâti intéressant 124
393	Lanvéoc	Bâti intéressant 125
394	Lanvéoc	Bâti intéressant 162
395	Lanvéoc	Bâti intéressant 163
396	Lanvéoc	Bâti intéressant 119
397	Lanvéoc	Bâti intéressant 161
398	Lanvéoc	Bâti intéressant 166
399	Lanvéoc	Bâti intéressant 167
400	Lanvéoc	Bâti intéressant 164
401	Lanvéoc	Bâti intéressant 165
402	Lanvéoc	Bâti intéressant 113
403	Lanvéoc	Bâti intéressant 114
404	Lanvéoc	Bâti intéressant 111
405	Lanvéoc	Bâti intéressant 112
406	Lanvéoc	Bâti intéressant 117
407	Lanvéoc	Bâti intéressant 118
408	Lanvéoc	Bâti intéressant 115
409	Lanvéoc	Bâti intéressant 116
410	Lanvéoc	Bâti intéressant 105
411	Lanvéoc	Bâti intéressant 106
412	Lanvéoc	Bâti intéressant 103
413	Lanvéoc	Bâti intéressant 104
414	Lanvéoc	Bâti intéressant 109
415	Lanvéoc	Bâti intéressant 110



416	Lanvéoc	Bâti intéressant 107
417	Lanvéoc	Bâti intéressant 108
418	Lanvéoc	Bâti remarquable
419	Lanvéoc	Bâti intéressant 1
420	Lanvéoc	Moulin du Poulmic
421	Lanvéoc	Cale
422	Lanvéoc	Bâti intéressant 4
423	Lanvéoc	Bâti intéressant 5
424	Lanvéoc	Bâti intéressant 2
425	Lanvéoc	Bâti intéressant 3
426	Lanvéoc	Poste
427	Lanvéoc	Forge
428	Lanvéoc	Moulin
429	Lanvéoc	Eglise paroissiale
430	Lanvéoc	Corps de garde des douanes
431	Lanvéoc	Dépendance
432	Lanvéoc	Le môle
433	Lanvéoc	Le Fort de Lanvéoc
434	Lanvéoc	Puits 2
435	Lanvéoc	Croix de Hessibioc
436	Lanvéoc	Fontaine
437	Lanvéoc	Lavoir 1
438	Lanvéoc	Manoir
439	Lanvéoc	Pont 1
440	Lanvéoc	Lavoir 2
441	Lanvéoc	Menhir
442	Lanvéoc	Bâti intéressant 80
443	Lanvéoc	Bâti intéressant 81
444	Lanvéoc	Bâti intéressant 78
445	Lanvéoc	Bâti intéressant 79
446	Lanvéoc	Croix 1
447	Lanvéoc	Puits 1



448	Lanvéoc	Bâti intéressant 82
449	Lanvéoc	Bâti intéressant 83
450	Lanvéoc	Bâti intéressant 72
451	Lanvéoc	Bâti intéressant 73
452	Lanvéoc	Bâti intéressant 70
453	Lanvéoc	Bâti intéressant 71
454	Lanvéoc	Bâti intéressant 76
455	Lanvéoc	Bâti intéressant 77
456	Lanvéoc	Bâti intéressant 74
457	Lanvéoc	Bâti intéressant 75
458	Lanvéoc	Bâti intéressant 64
459	Lanvéoc	Bâti intéressant 65
460	Lanvéoc	Bâti intéressant 62
461	Lanvéoc	Bâti intéressant 63
462	Lanvéoc	Bâti intéressant 68
463	Lanvéoc	Bâti intéressant 69
464	Lanvéoc	Bâti intéressant 66
465	Lanvéoc	Bâti intéressant 67
466	Lanvéoc	Bâti intéressant 56
467	Lanvéoc	Bâti intéressant 57
468	Lanvéoc	Bâti intéressant 54
469	Lanvéoc	Bâti intéressant 55
470	Lanvéoc	Bâti intéressant 60
471	Lanvéoc	Bâti intéressant 61
472	Lanvéoc	Bâti intéressant 58
473	Lanvéoc	Bâti intéressant 59
474	Lanvéoc	Bâti intéressant 48
475	Lanvéoc	Bâti intéressant 49
476	Lanvéoc	Bâti intéressant 46
477	Lanvéoc	Bâti intéressant 47
478	Lanvéoc	Bâti intéressant 52
479	Lanvéoc	Bâti intéressant 53



480	Lanvéoc	Bâti intéressant 50
481	Lanvéoc	Bâti intéressant 51
482	Crozon	Villa Ker Gan Eol (Quartier de Kerigou)
483	Crozon	Villa balnéaire 11 (Quartier de Kerigou)
484	Crozon	Villa balnéaire 17 (Quartier de Kerigou)
485	Crozon	Villa balnéaire 16 (Quartier de Kerigou)
486	Crozon	Villa Ker Gan Avel (Quartier de Kerigou)
487	Crozon	Villa Kador (Quartier de Kerigou)
488	Crozon	Villa balnéaire 14 (Quartier de Kerigou)
489	Crozon	Villa Ker Maria (Boulevard de la Plage)
490	Crozon	Villa balnéaire 21 (Quartier de Kerigou)
491	Crozon	Villa balnéaire 22 (Quartier de Kerigou)
492	Crozon	Villa balnéaire 20 (Quartier de Kerigou)
493	Crozon	Villa balnéaire 19 (Quartier de Kerigou)
494	Crozon	Villa Ker Odette (Quartier de Kerigou)
495	Crozon	Villa balnéaire 12 (Quartier de Kerigou)
496	Crozon	Villa balnéaire 9 (Quartier de Kerigou)
497	Crozon	Villa balnéaire 8 (Quartier de Kerigou)
498	Crozon	Villa balnéaire 6 (Quartier de Kerigou)
499	Crozon	Villa balnéaire 5 (Quartier de Kerigou).
500	Crozon	Villa Dour Heol (Quartier de Kerigou)
501	Crozon	Villa Les Glycines (Quartier de Kerigou)
502	Crozon	Villa balnéaire 10 (Quartier de Kerigou)
503	Crozon	Villa balnéaire 13 (Quartier de Kerigou)
504	Crozon	Villa Bel Air (Quartier de Kerigou)
505	Crozon	Villa balnéaire 18 (Quartier de Kerigou)
506	Crozon	Villa Kerfeuteun (Quartier du Portzic)
507	Crozon	Villa Les Sources (Quartier de Kerigou)
508	Crozon	Villa les Aulnes (Quartier du Portzic)
509	Crozon	Villa Les Ajoncs (Quartier du Portzic)
510	Crozon	Villa Corn ar Hoat (18 rue Alain)
511	Crozon	Villa balnéaire 23 (Quartier de Kerigou)



512	Crozon	Villa balnéaire - ensemble de 4 bâtis
513	Crozon	Villa balnéaire 24 (Quartier de Kerigou)
514	Crozon	Villa Ker Luce (Quartier du Portzic)
515	Crozon	Villa Les Mouettes (Quartier du Portzic)
516	Crozon	Villa Ker Suzanne (Quartier du Portzic)
517	Crozon	Villa Les Roches (Quartier du Portzic)
518	Crozon	Villa balnéaire 4 (Quartier du Portzic)
519	Crozon	Villa balnéaire 2 (Quartier du Portzic)
520	Crozon	Villa balnéaire 7 (Quartier de Kerigou)
521	Crozon	Villa balnéaire 1 (Quartier du Portzic)
522	Crozon	Maison urbaine 2 (13 rue de Poulpatré)
523	Crozon	Maison urbaine Noury, Les portes de Lesquiffinec
524	Crozon	Maison, Café de Bretagne (Place Charles de Gaulle)
525	Crozon	Ancienne mairie (Place Charles de Gaulle)
526	Crozon	Villa balnéaire 3 (Quartier du Portzic)
527	Crozon	Villa Le Portzic (Quartier du Portzic)
528	Crozon	Villa Les Noisettes (Quartier du Portzic)
529	Crozon	Villa Les Grottes (Quartier du Portzic)
530	Crozon	Ancienne gare 2 (Crozon)
531	Crozon	Ancien atelier (Crozon)
532	Crozon	Eglise Saint-Pierre, sa sacristie et son clocher (place Charles de Gaulle)
533	Crozon	Manoir de Pergamou
534	Crozon	Villa Ker Goarem (16 Rue du Portzic)
535	Crozon	Presbytère (rue Alsace Lorraine)
536	Crozon	Villa Ker Nevez (Quartier du Portzic)
537	Crozon	Villa Ker Sale (Quartier du Portzic)
538	Crozon	Pont ferroviaire 3 (Saint Dirigent)
539	Crozon	Pont ferroviare 2 (Ménez Saint Dirigent)
540	Crozon	Croix 2 (Carrefour de Saint Philibert)
541	Crozon	Chapelle Saint-Philibert (Saint-Philibert)
542	Crozon	Monument aux morts (Place Charles de Gaulle)



543	Crozon	Maison urbaine 1 (7 rue de Reims)
544	Crozon	Ancienne forge (1 rue de la Chalotais)
545	Crozon	Hôtel de Lignaroux (33 rue Alsace Lorraine)
546	Crozon	Puits 15
547	Crozon	Dépendances 22
548	Crozon	Dépendances 23
549	Crozon	Dépendance 10
550	Crozon	Lavoir 6
551	Crozon	Lavoir 5
552	Crozon	Lavoir 7
553	Crozon	Croix 8
554	Crozon	Dépendance 8
555	Crozon	Grange 12
556	Crozon	Grange 13
557	Crozon	Dépendances 20
558	Crozon	Puits 16
559	Crozon	Dépendances 24
560	Crozon	Etable 6
561	Crozon	Gendarmerie 1
562	Crozon	Dépendances 17
563	Crozon	Dépendances 16
564	Crozon	Dépendances 18
565	Crozon	Grange 11
566	Crozon	Dépendances 21
567	Crozon	Dépendance 9
568	Crozon	Ecuries
569	Crozon	Grange 14
570	Crozon	Dépendances 13
571	Crozon	Puits 10
572	Crozon	Dépendances 14
573	Crozon	Dépendance 6
574	Crozon	Puits 14



575	Crozon	Ecole des garçons
576	Crozon	Dépendance 7
577	Crozon	Dépendances 19
578	Crozon	Villa Ker Odo
579	Crozon	Vieux Môle (Morgat)
580	Crozon	Dépendances 7
581	Crozon	Villa Les Fushias
582	Crozon	Dépendances 15
583	Crozon	Puits 11
584	Crozon	Puits 13
585	Crozon	Puits 12
586	Crozon	Feuteun ar Yeun (Ménèsquen)
587	Crozon	Feuteun Koudoulig (Kerroux)
588	Crozon	Batterie de côte, caserne (Saint Nicolas)
589	Crozon	Moulin à vent 2 (Keravel)
590	Crozon	Dépendances 5
591	Crozon	Dépendances 4
592	Crozon	Dépendance 2
593	Crozon	Dépendances 6
594	Crozon	Menhir de Kerellot
595	Crozon	Moulin à vent 6 (Dinan)
596	Crozon	Fontaine Saint-Jean (Bois de Lesteven)
597	Crozon	Moulin à vent 4 (Velven)
598	Crozon	Moulin à vent 3 (Ménèsquen)
599	Crozon	Dolmen de Rostudel 'Ar Men Lian'
600	Crozon	Menhir 6 (Goulien)
601	Crozon	Fort de Landaoudec (Landaoudec)
602	Crozon	Villa Verger (Quartier de Kerigou)
603	Crozon	Villa Resada (Quartier de Kerigou)
604	Crozon	Villa Coquette (Quartier de Kerigou)
605	Crozon	Villa Ker Skrill (Quartier de Kerigou)
606	Crozon	Ecole de Saint-Hernot (Saint Hernot)



607	Crozon	Moulin à vent 12 (Kerdroën)
608	Crozon	Dolmen de Kerdreux
609	Crozon	Chapelle Saint-Hernot (Saint Hernot)
610	Crozon	Cyprès
611	Crozon	Pins cyprès
612	Crozon	Chêne vert
613	Crozon	Cyprès
614	Crozon	Alignement d'érables
615	Crozon	Chêne vert
616	Crozon	Pin
617	Crozon	Pin
618	Crozon	Chêne vert
619	Crozon	Aulnes
620	Crozon	Menhir 3 (RD 791, Kérazoet)
621	Crozon	Fontaine et Lavoir (Gaoulac'h)
622	Crozon	Puits 36
623	Crozon	Puits 35
624	Crozon	Fontaine et lavoir 3
625	Crozon	Grange 17
626	Crozon	Puits 37
627	Crozon	Dépendances 36
628	Crozon	Forge 2
629	Crozon	Calvaire
630	Crozon	Lavoir 12
631	Crozon	Chapelle
632	Crozon	Puits 32
633	Crozon	Puits 31
634	Crozon	Bureau de poste
635	Crozon	Manoir 4
636	Crozon	Entrepôts
637	Crozon	Maison double
638	Crozon	Puits 29



639	Crozon	Puits 28
640	Crozon	Dépendances 33
641	Crozon	Dépendances 32
642	Crozon	Fontaine et lavoir 2
643	Crozon	Puits 33
644	Crozon	Puits 34
645	Crozon	Grange 16
646	Crozon	Lavoir 10
647	Crozon	Dépendances 30
648	Crozon	Lavoir 11
649	Crozon	Fontaine de dévotion 2
650	Crozon	Dépendances 34
651	Crozon	Puits 30
652	Crozon	Métairie 2
653	Crozon	Dépendances 35
654	Crozon	Menhir 4 (RD 791, La Batterie)
655	Crozon	Fort de Crozon (Route de Camaret)
656	Crozon	Fontaine et lavoirs du Yunic
657	Crozon	Moulin à vent 5 (route de Dinan)
658	Crozon	Fontaine et lavoir 1
659	Crozon	Fournil communautaire 5
660	Crozon	Dépendances 31
661	Crozon	Fournil 3
662	Crozon	Croix 3 (Run leydez)
663	Crozon	Menhir 1 (RD 791, Kérazoet)
664	Crozon	Fontaine Saint-Jean (Saint Jean Leydez)
665	Crozon	Fontaine Saint-Egarec
666	Crozon	Manoir de Kéramprovost (Rue Chateaubriand)
667	Crozon	Croix : Croas Hent (Landromiou)
668	Crozon	Manoir de Treyer (Treyer)
669	Crozon	Lavoir Saint-Pierre (Boulevard de la France Libre)
670	Crozon	Maison garde barrières 2 (Le Fret)



671	Crozon	Ancienne gare 1 (Le Fret)
672	Crozon	Anciens chantiers navals (Sillon du Fret)
673	Crozon	Vannes (étang du Fret)
674	Crozon	Manoir de Lescoat (Lescoat)
675	Crozon	Croix 4 (Saint Jean Leydez)
676	Crozon	Manoir de Goandour (Goandour)
677	Crozon	Réservoir d'eau (Groandour)
678	Crozon	Fontaine et Lavoir (Saint Driec)
679	Crozon	Puits (Cléguer Saint Fiacre)
680	Crozon	Fontaine de Collaubert
681	Crozon	Moulin à vent 8 (rue du Moulin du Chat)
682	Crozon	Moulin à vent 10 (Tréyout)
683	Crozon	Sillon du Fret
684	Crozon	Manoir de Kérioul et son mur d'enceinte (Kérioul)
685	Crozon	Moulin à vent 9 (Tréyout)
686	Crozon	Moulin à vent 11 (rue Colbert)
687	Crozon	Croix de mission (Cimetière de Crozon)
688	Crozon	Fontaine et Lavoir (Kéramprovost)
689	Crozon	Manoir de Lamboëzer (Lamboëzer)
690	Crozon	Pont Gaulois (Kervon)
691	Crozon	Croix : Croas ar Wroac'h (Kervézennec)
692	Crozon	Motte Féodale (Roan)
693	Crozon	sillon de l'Aber
694	Crozon	Villa La Roseaie (Quartier du Portzic)
695	Crozon	Manoir de Rulianec (Allée de Rulianec)
696	Crozon	Le Grand Hôtel de la Mer (17 rue d'Ys)
697	Crozon	Fort de Rulianec (Rulianec)
698	Crozon	Menhir de la Républicaine
699	Crozon	Manoir de Kéramprovost-Pénandreff (Penandreff)
700	Crozon	Fontaine et Lavoir (Saint Guénolé)
701	Crozon	Fort de Postolonnec (Postofort)
702	Crozon	Fontaine (Quai Kador)



703	Crozon	Villa Penn ar bed (Chemin du Fort du Kador)
704	Crozon	Ruines batterie de mortier (Bois du Kador)
705	Crozon	Fort du Kador et batterie de côte (Bois du Kador)
706	Crozon	Villa Ker Ar Bruk (Quartier de Kerigou)
707	Crozon	Villa Bellevue (Quartier de Kerigou)
708	Crozon	Villa Marie Louise (Quartier de Kerigou)
709	Crozon	Villa Ker Math (Quartier de Kerigou)
710	Crozon	Villa Le Cottage (Quartier de Kerigou)
711	Crozon	Villa balnéaire 15 (Quartier de Kerigou)
712	Crozon	Ancien magasin (16 rue du Cap de la Chèvre)
713	Crozon	Villa Ker Lisanton (Quartier de Kerigou)
714	Crozon	Croix de Margerie, Beg ar Kador (Bois du Kador)
715	Crozon	Phare du Kador (Bois du Kador)
716	Crozon	Moulin à vent 7 (rue des Déportés)
717	Crozon	Fontaine et Lavoir (Quenvel)
718	Crozon	Monument commémoratif
719	Crozon	Fontaine et lavoir 5
720	Crozon	Baraquement 3
721	Crozon	Grand hôtel de Morgat
722	Crozon	Inscription maritime (Quai Kador)
723	Crozon	Poste (Quai Kador)
724	Crozon	Maison de maître (Rue de la Montagne)
725	Crozon	Quai Kador (Morgat)
726	Crozon	Fontaine 3
727	Crozon	Moulin à eau 2
728	Crozon	Hôtel 1
729	Crozon	Fontaine 4
730	Crozon	Ecole Sainte-Anne
731	Crozon	Gendarmerie 2
732	Crozon	Maison de forgeron
733	Crozon	Forge 3
734	Crozon	Grange 19



735	Crozon	Dépendance 15
736	Crozon	Fontaine 2
737	Crozon	Dépendance 16
738	Crozon	Hôtel 2
739	Crozon	Conserverie
740	Crozon	Baraquement 2
741	Crozon	Hôtel de la Plage
742	Crozon	Manoir 5
743	Crozon	Fontaine et lavoir 4
744	Crozon	Grange 18
745	Crozon	Manoir 6
746	Crozon	Puits 38
747	Crozon	Dépendance 17
748	Crozon	Epicerie
749	Crozon	Annexe de l'hôtel de la mer
750	Crozon	Fournil 2
751	Crozon	Etables 2
752	Crozon	Puits 4
753	Crozon	Grange 4
754	Crozon	Dépendances 1
755	Crozon	Grange 7
756	Crozon	Etables 4
757	Crozon	Dépendances 2
758	Crozon	Grange 3
759	Crozon	Manoir 1
760	Crozon	Etables 1
761	Crozon	Fournil 1
762	Crozon	Grange 5
763	Crozon	Etables 3
764	Crozon	Fournil communautaire 1
765	Crozon	Grange 6
766	Crozon	Grange 2



767	Crozon	Ancienne soue
768	Crozon	Ancienne grange 2
769	Crozon	Ancienne ferme
770	Crozon	Lavoir 3
771	Crozon	Fontaine 1
772	Crozon	Manoir 3
773	Crozon	Manoir 2
774	Crozon	Puits 1
775	Crozon	Lavoir 1
776	Crozon	Lavoir 2
777	Crozon	Cellier
778	Crozon	Puits 3
779	Crozon	Ancienne grange 3
780	Crozon	Forge 1
781	Crozon	Ancienne grange 4
782	Crozon	Dépendances 29
783	Crozon	Fontaine de dévotion 1
784	Crozon	Grange 15
785	Crozon	Dépendance 13
786	Crozon	Puits 2
787	Crozon	Grange 1
788	Crozon	Anciennes étables
789	Crozon	Ancienne grange 1
790	Crozon	Baraquement 1
791	Crozon	Puits 23
792	Crozon	Puits 24
793	Crozon	Dépendances 27
794	Crozon	Dépendance 14
795	Crozon	Puits 25
796	Crozon	Puits 27
797	Crozon	Puits 26
798	Crozon	Dépendances 25



799	Crozon	Puits 20
800	Crozon	Dépendances 26
801	Crozon	Lavoir 8
802	Crozon	Dépendances 28
803	Crozon	Fournil communautaire 4
804	Crozon	Dépendance 12
805	Crozon	Lavoir 9
806	Crozon	Lavoir 4
807	Crozon	Puits 17
808	Crozon	Puits 19
809	Crozon	Puits 18
810	Crozon	Fournil communautaire 3
811	Crozon	Puits 21
812	Crozon	Dépendance 11
813	Crozon	Puits 22
814	Crozon	Lazaret
815	Crozon	Ancienne Poudrerie et Port (Ile des Morts)
816	Crozon	Grange manoir de Quélern (Kertoupin)
817	Crozon	Manoir de Quélern (Kertoupin)
818	Crozon	Débarcadère mer haute (Le Fret)
819	Crozon	Croix 7 (Rue du Moulin du Chat)
820	Crozon	Quai et cale (Quai du Fret)
821	Crozon	Inscription maritime (Quai du Fret)
822	Crozon	Batterie de côte, corps de garde et retranchements
823	Crozon	Batterie de côte et corps de garde
824	Crozon	Batterie de côte 2
825	Crozon	Batterie de côte 1
826	Crozon	Fontaine (Saint Fiacre)
827	Crozon	Moulin à eau (Saint Fiacre)
828	Crozon	Ecole de Saint-Fiacre (Saint Fiacre)
829	Crozon	Fontaine et Lavoir (Saint Fiacre)
830	Crozon	Casemate de flanquement



831	Crozon	Batterie lourde 1
832	Crozon	Batterie lourde 3
833	Crozon	Batterie lourde 2
834	Crozon	Réduit et batteries annexes
835	Crozon	Batterie de côte puis batterie lourde allemande
836	Crozon	Batteries de côte (détruits) et retranchements
837	Crozon	Ensemble fortifié allemand
838	Crozon	Fontaine 5
839	Crozon	Manoir 7
840	Crozon	Passerelle
841	Crozon	Fontaine et lavoir 6
842	Crozon	Eperon barré
843	Crozon	Retranchements et batteries
844	Crozon	Ensembles fortifiés et obstacles de plage
845	Crozon	Corps de garde
846	Crozon	Puits 8
847	Crozon	Dépendances 9
848	Crozon	Dépendance 4
849	Crozon	Dépendances 10
850	Crozon	Fontaine 6
851	Crozon	Fontaine et lavoir 7
852	Crozon	Batterie antiaérienne allemande
853	Crozon	Corps de garde crénelé n° 2 modifié et batterie de côte 1
854	Crozon	Dépendances 8
855	Crozon	Grange 9
856	Crozon	Etables 5
857	Crozon	Puits 7
858	Crozon	Dépendances 11
859	Crozon	Puits 9
860	Crozon	Dépendance 5
861	Crozon	Dépendances 12
862	Crozon	Soue



863	Crozon	Puits 5
864	Crozon	Etable 2
865	Crozon	Etable 1
866	Crozon	Dépendance 3
867	Crozon	Etable 4
868	Crozon	Grange 10
869	Crozon	Etable 5
870	Crozon	Dépendance 1
871	Crozon	Moulin à eau 1
872	Crozon	Ancienne grange 5
873	Crozon	Fournil communautaire 2
874	Crozon	Dépendances 3
875	Crozon	Puits 6
876	Crozon	Etable 3
877	Crozon	Grange 8
878	Argol	Ancien fournil 3
879	Argol	Croix de chemin 3
880	Argol	Grange
881	Argol	Ancien moulin 2
882	Argol	Patrimoine 33
883	Argol	Patrimoine 3
884	Argol	Ancien fournil 2
885	Argol	Patrimoine 1
886	Argol	Ossuaire
887	Argol	Eglise
888	Argol	Pont 1
889	Argol	Auberge
890	Argol	Ancien moulin 3
891	Argol	Ancien fournil 4
892	Argol	Presbytère
893	Argol	Fournil
894	Argol	Fontaine 1



895	Argol	Ancien moulin 1
896	Argol	Lavoir3
897	Argol	Croix de chemin 1
898	Argol	Lavoir2
899	Argol	Croix de chemin 2
900	Argol	Pont 3
901	Argol	Fontaine 2
902	Argol	Menhir
903	Argol	Calvaire 1
904	Argol	Arc triomphale
905	Argol	Croix 1
906	Argol	Pont 4
907	Argol	Croix 2
908	Argol	Ancien fournil 1
909	Argol	Lavoir1
910	Argol	Patrimoine 28
911	Argol	Patrimoine 29
912	Argol	Patrimoine 27
913	Argol	Patrimoine 30
914	Argol	Calvaire 2
915	Argol	Monument aux morts
916	Argol	Patrimoine 7
917	Argol	Patrimoine 31
918	Argol	Patrimoine 6
919	Argol	Patrimoine 22
920	Argol	Patrimoine 20
921	Argol	Patrimoine 21
922	Argol	Patrimoine 25
923	Argol	Patrimoine 26
924	Argol	Patrimoine 23
925	Argol	Patrimoine 24
926	Argol	Patrimoine 14



927	Argol	Patrimoine 15
928	Argol	Patrimoine 2
929	Argol	Patrimoine 13
930	Argol	Patrimoine 18
931	Argol	Patrimoine 19
932	Argol	Patrimoine 16
933	Argol	Patrimoine 17
934	Argol	Patrimoine 8
935	Argol	Patrimoine 32
936	Argol	Patrimoine 4
937	Argol	Patrimoine 5
938	Argol	Patrimoine 11
939	Argol	Patrimoine 12
940	Argol	Patrimoine 9
941	Argol	Patrimoine 10
942	Lanvéoc	Bâti intéressant 97
943	Lanvéoc	Bâti intéressant 98
944	Lanvéoc	Bâti intéressant 149
945	Lanvéoc	Bâti intéressant 96
946	Lanvéoc	Bâti intéressant 101
947	Lanvéoc	Bâti intéressant 102
948	Lanvéoc	Bâti intéressant 99
949	Lanvéoc	Bâti intéressant 100
950	Lanvéoc	Bâti intéressant 91
951	Lanvéoc	Bâti intéressant 150
952	Lanvéoc	Bâti intéressant 89
953	Lanvéoc	Bâti intéressant 90
954	Lanvéoc	Bâti intéressant 94
955	Lanvéoc	Bâti intéressant 95
956	Lanvéoc	Bâti intéressant 92
957	Lanvéoc	Bâti intéressant 93
958	Lanvéoc	Bâti intéressant 152



959	Lanvéoc	Bâti intéressant 155
960	Lanvéoc	Bâti intéressant 86
961	Lanvéoc	Bâti intéressant 87
962	Lanvéoc	Bâti intéressant 151
963	Lanvéoc	Bâti intéressant 88
964	Lanvéoc	Bâti intéressant 154
965	Lanvéoc	Bâti intéressant 153
966	Lanvéoc	Stèle
967	Lanvéoc	Puits 6
968	Lanvéoc	Puits 5
969	Lanvéoc	Lavoir 6
970	Lanvéoc	Bâti intéressant 84
971	Lanvéoc	Bâti intéressant 85
972	Lanvéoc	Puits 7
973	Lanvéoc	Bâti intéressant 189
974	Lanvéoc	Croix de mission
975	Lanvéoc	Puits 3
976	Lanvéoc	Lavoir 3
977	Lanvéoc	Lavoir 4
978	Lanvéoc	Puits 4
979	Lanvéoc	Puits 8
980	Lanvéoc	Lavoir 5
981	Lanvéoc	Lavoir et fontaine
982	Lanvéoc	Bâti intéressant 139
983	Lanvéoc	Bâti intéressant 133
984	Lanvéoc	Bâti intéressant 159
985	Lanvéoc	Bâti intéressant 132
986	Lanvéoc	Bâti intéressant 136
987	Lanvéoc	Batterie de défense côtière
988	Lanvéoc	Bâti intéressant 134
989	Lanvéoc	Bâti intéressant 135
990	Lanvéoc	Bâti intéressant 128

Règlement écrit

991	Lanvéoc	Bâti intéressant 129
992	Lanvéoc	Bâti intéressant 157
993	Lanvéoc	Bâti intéressant 156
994	Lanvéoc	Bâti intéressant 158





Annexe 8 – Recommandations en matière de déchets



RAPPEL DES CONSIGNES DE TRI SUR LE TERRITOIRE

Pour les déchets ménagers et assimilés :

2 flux en porte à porte (tri sélectif et ordures ménagères) soit deux bacs respectivement matérialisés de couleur jaune et verte.

3 flux en colonnes d'apport volontaire (verre, tri sélectif et ordures ménagères), colonnes réparties sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne-Maritime.

Les bacs et les colonnes d'apport volontaire sont fournis par la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne-Maritime.

Certains aménagements sont pris en charge par les communes ou par des entreprises privées suivant la particularité du projet.

Pour les autres déchets (déchets végétaux, encombrants, déchets dangereux, etc.) : un réseau de déchèteries existe sur le territoire. (Crozon, Camaret et Rosnoën).

Documents à disposition :

- Règlement du service déchets version Mars 2018 :
<https://www.comcom-crozon.com/wp-content/uploads/2018/06/R%C3%A8glement-dechets-2018-web.pdf>
- Liste déchets acceptés en déchèterie
<https://www.comcom-crozon.com/wp-content/uploads/2018/06/Liste-dechets-acceptes-en-decheterie.pdf>
- Listes déchets non-acceptés en déchèterie

<https://www.comcom-crozon.com/wp-content/uploads/2018/06/liste-dechets-non-acceptes-en-decheterie.pdf>

Contact :

Le service déchets de la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne-Maritime peut être contacté au 02 98 16 02 51.

DOTATION EN BACS ET STOCKAGE DES BACS

1. Le cas des maisons individuelles
 - stockage des bacs sur chaque parcelle
 - présentation des bacs la veille de la collecte au point de collecte défini
 - rangement des bacs au plus vite une fois la collecte effectuée
2. Le cas des lotissements
 - stockage des bacs sur chaque parcelle
 - présentation des bacs la veille de la collecte sur des points de regroupements (passage du camion de collecte à valider auprès du service Déchets)
 - rangement des bacs au plus vite une fois la collecte effectuée
3. Le cas des collectifs

Le règlement sanitaire départemental est rappelé ci-dessous :

Extrait de l'article 77 – Emplacement des récipients à ordures ménagères (Version en vigueur depuis le 23 novembre 1979)

Dans les immeubles collectifs, les récipients mis à la disposition des occupants pour recevoir leurs ordures ménagères, doivent être placés à l'intérieur de locaux spéciaux, clos, ventilés. Le système de ventilation doit être indépendant de celui des autres locaux et n'être pas cause de propagation d'odeurs ; il doit également être

compatible avec celui de la colonne de vide-ordures y débouchant éventuellement. Le sol et les parois de ces locaux doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits ; toutes dispositions doivent être prises pour empêcher l'intrusion des rongeurs ou insectes. Les portes de ces locaux doivent fermer hermétiquement. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être établis dans chacun de ces locaux pour faciliter l'entretien dans des conditions telles que ni odeur ni émanation gênante ne puissent pénétrer à l'intérieur des habitations.

L'attention des maîtres d'ouvrage est attirée sur les dimensions de ces locaux : ceux-ci doivent permettre d'accueillir l'ensemble des bacs des 2 flux et permettre leur manutention par les agents de service. Par ailleurs, l'habitant trieur doit pouvoir y rentrer aisément et cet espace dédié aux poubelles doit faciliter le geste de tri.

Les portes d'accès et de sortie des bacs doivent être au minimum de 90cm. Il ne doit pas y avoir de marche entre le local poubelle et la sortie sur leur point de présentation.

Les dotations en bacs collectifs seront évaluées en fonction du nombre d'occupant par logement, de la fréquence des collectes, et d'une production moyenne de déchets observée sur le territoire.

➤ **Le calcul théorique du nombre d'habitant :**



Type de Logement **Nombre d'habitants**

T 1

1

T 2

2

T 3

3

T 4

4

T 5

5

T 6

6

➤ **La production moyenne d'un habitant par semaine :**

Flux	TRI	Ordures ménagères
Couleur couvercle	Jaune	Vert
Litre de déchets par semaine par habitant	40	25

➤ **Les fréquences de collecte :**

	Fréquence
TRI	1 fois tous les 15 jours



Ordures ménagères	1 fois par semaine en juillet-août 1 fois tous les 15 Jours Hors-saison estivale

➤ **Les bacs mis à disposition :**

Volumes des bacs roulants disponibles	Couvercles jaunes	Couvercles verts
120 L	Non	Oui
240 L	Oui	Oui
660 L	Oui (pas pour les particuliers)	Oui (pas pour les particuliers)

Les demandes de bacs sont à effectuer au service déchets de la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne-Maritime au 02 98 16 02 51.

PRESENTATION DES BACS A LA COLLECTE

Pour les collectifs et les lotissements, une ou plusieurs aires de présentation des bacs est/sont à prévoir, en limite du domaine public.

Les bacs sont à sortir **la veille du jour de collecte.**

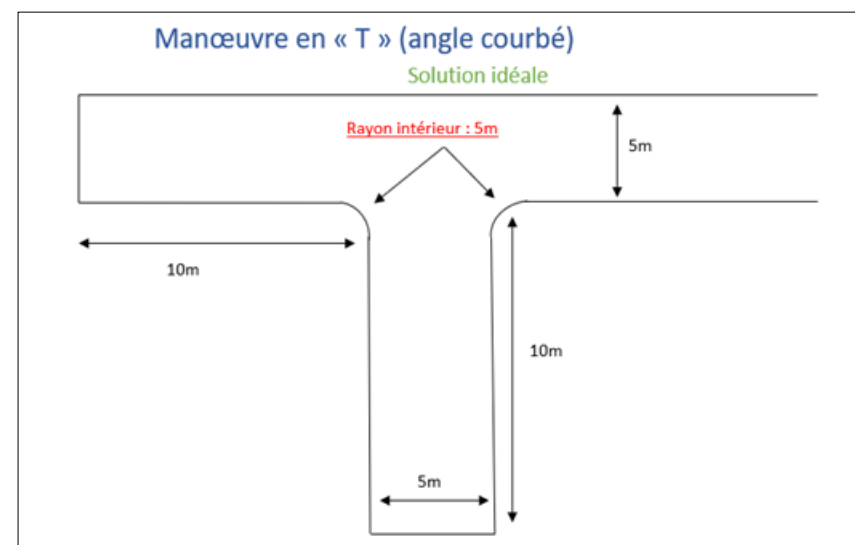
CIRCULATION

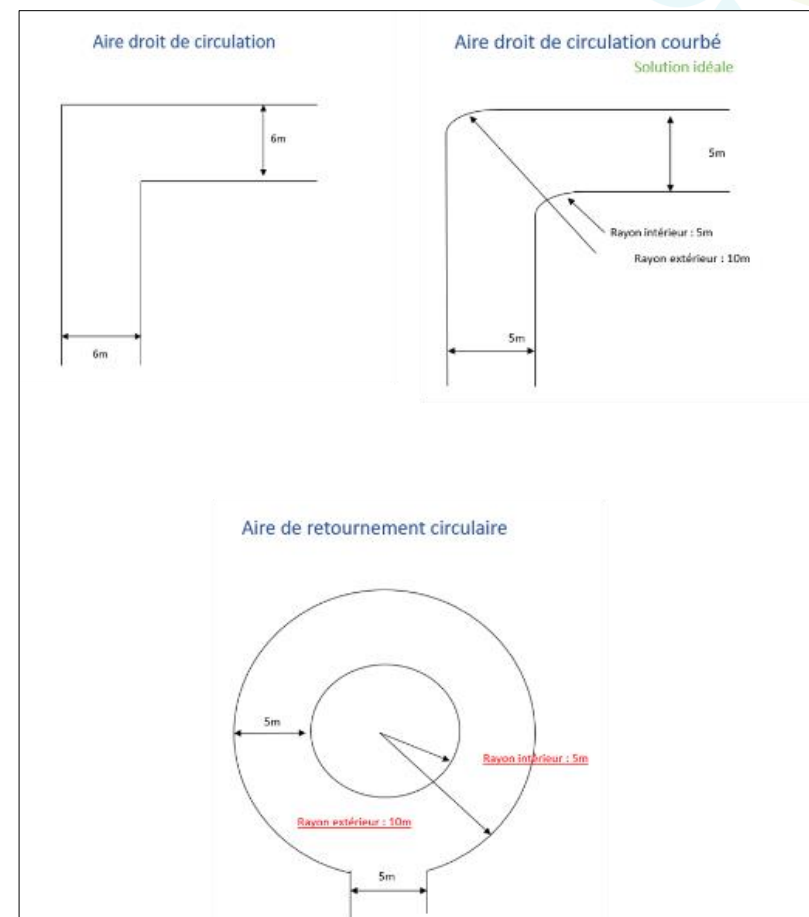
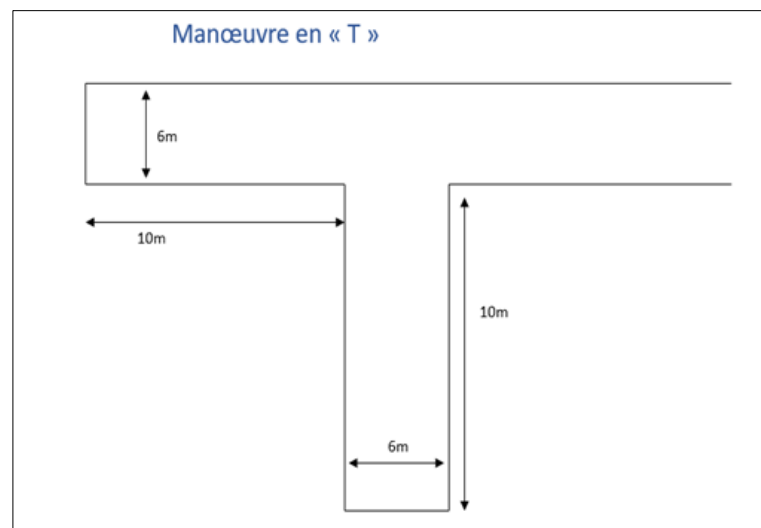
Le service déchets demande de faciliter la circulation d'un véhicule de collecte type benne à ordures ménagères (BOM PTAC de 19 tonnes ou 26 tonnes / Largeur 2,50 m / Longueur 8,5 à 10 m) pour sécuriser la collecte des déchets.

Aucune marche arrière ne sera faite pour collecter un point de collecte. Les manœuvres sont à éviter autant que possible.

Ci-dessous le schéma des aménagement préconisés.

Une vigilance particulière devra être portée sur l'aménagement en bordure de voirie (stationnement, espaces verts, plantation, bordures...).





Nota : les rayons de braquage de 5m en intérieur et 10m en extérieur sont donnés pour les bennes de collecte en porte-à-porte 26T. Ces rayons de braquage doivent être portés à 7m en intérieur et de 12m en extérieur pour les manœuvres réalisées par les bennes de collecte en apport volontaire 32T.



**ANNEXE : EXEMPLE POUR LE DIMENSIONNEMENT D'UN LOCAL
POUBELLE ET D'UNE AIRE DE PRESENTATION D'UN COLLECTIF**

Collectif comprenant :

Type de logements	Nombre	Nombre d'habitants par type de logement	Nombre total d'habitants
T 1	2	1	2
T 2	12	2	24
T 3	4	3	12
Nombre total d'habitants par bâtiments			38 personnes

Dotation estimée :

Flux	TRI	Ordures ménagères
Litrage de déchets par semaine et par personne	40	25
Fréquence	C0.5	C0.5
Litrage de déchets par semaine pour l'immeuble		
Litrage de déchets tous les 15 jours pour l'immeuble	3 040 litres	1 900 litres
Dotation pour le collectif	5x660L	3x660L

Taille de l'aire de présentation :

L'aire sera dimensionnée pour réceptionner 5 bacs de 660 litres et 3 bacs de 660 litres.



Annexe 9 – Arrêté préfectoral n°2020034-0002 portant sur la localisation de secteurs d'information sur les sols (SIS)

L'arrêté préfectoral n°2020034-0002 portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la CCPCAM a été délivré le 03 février 2020.

Conformément à l'article R.125-45 du code de l'environnement, des secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont créés sur le territoire de la CCPCAM référencés :

- Argol : 29SIS02844
- Crozon : 29SIS03931, 29SIS02914, 29SIS03736, 29SIS07985
- Landévennec: 29SIS03847
- Le Faou: 29SIS03786, 29SIS02919
- Pont-de-Buis les Quimerch : 29SIS03987, 29SIS03988, 29SIS03989
- Telgruc-sur-Mer : 29SIS04116, 29SIS04088

Ces secteurs d'information sur les sols (disponibles sur le site georisques.gouv.fr) font l'objet d'une fiche détaillée comprenant l'identification de l'établissement, des informations de l'administration relatifs à une pollution ainsi que les obligations réglementaires liées aux parcelles.

Ils concernent principalement des anciennes décharges et lieux de stockage de déchets (ordures ménagères, gravats et déchets du BTP...).


PRÉFET DU FINISTÈRE

Préfecture

Direction de la coordination des
politiques publiques et de l'appui
territorial
Bureau des installations classées et des
enquêtes publiques

Arrêté préfectoral n° 2020034-0002
Portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS)
sur le territoire de la Communauté de communes PRESQU'ÎLE DE CROZON-AULNE MARITIME

Le Préfet du Finistère,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L. 125-7, R. 125-41 à R. 125-47,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.151-53, R.410-15-1, R.431-16 et R.442-8-1

VU l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS),

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS,

VU le rapport de l'inspection des installations classées du 28 janvier 2020 proposant la création de SIS sur le territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime,

VU les retours de l'EPCI et de maires des communes du territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime,

VU l'information des propriétaires concernés par les projets de création des Secteurs d'Information sur les Sols du 31 octobre au 31 décembre 2019 et les d'observations émises par certains d'entre eux,

VU l'absence d'observations du public entre le 31 octobre au 31 décembre 2019,

CONSIDÉRANT qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;



CONSIDERANT que les dépôts des déchets et substances sur les terrains identifiés dans les fiches SIS sur le territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime doivent être pris en compte en cas de changement d'usage, de vente et de location du terrain ;

CONSIDERANT que les communes du territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime ont été consultées sur les projets et absence de projet de création de Secteurs d'Information sur les Sols situés sur leur territoire,

CONSIDERANT que les propriétaires des terrains d'assiette concernés par un projet de création d'un Secteur d'Information sur les Sols ont été identifiés à l'aide des outils à la disposition de la DREAL et des mairies concernées et qu'ils ont été informés dans la mesure du possible,

CONSIDERANT les remarques émises par certaines communes, par un propriétaire et l'absence de remarques émises par le public,

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du FINISTERE ;

ARRETE

ARTICLE 1^{ER} - GENERALITES

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont créés sur le territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime et référencés :

- Argol : 29SIS02844
- Crozon : 29SIS03931, 29SIS02914, 29SIS03736, 29SIS07985
- Landevennec : 29SIS03847
- Le Faou : 29SIS03786, 29SIS02919
- Pont-de-Buis-lès-Quimerch : 29SIS03987, 29SIS03988, 29SIS03989
- Telgruc-sur-Mer : 29SIS04116, 29SIS04088

Les fiches descriptives de ces Secteurs d'Information sur les Sols sont annexées au présent arrêté préfectoral.

ARTICLE 2 - URBANISME

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet <http://www.georisques.gouv.fr>.

Les Secteurs d'Information sur les Sols définis par le présent arrêté sont annexés aux documents d'urbanisme en vigueur des communes de Argol, Crozon, Landevennec, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerch, Telgruc-sur-Mer.

ARTICLE 3 – OBLIGATIONS RELATIVES A L'USAGE DES TERRAINS

Conformément à l'article L. 556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans les secteurs d'information sur les sols identifiés à l'article 1 doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

À compter de la date de publication du présent arrêté, le fait qu'un terrain soit répertorié en secteurs d'information sur les sols doit être mentionné dans les certificats d'urbanisme prévus à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. L'obligation vaut tant pour la délivrance de certificats dans les communes disposant d'un PLU que dans celles disposant d'une carte communale ou sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

ARTICLE 4 - OBLIGATION D'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET LOCATAIRES

Sans préjudice des articles L. 514-20 et L. 125-5 du code de l'environnement, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du code de l'environnement fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6 précité. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Ces obligations sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département du présent arrêté.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

ARTICLE 5 – REVISION DES SIS

La modification de fiches SIS ne nécessite ni modification du présent arrêté, ni nouvelle consultation.

Le présent arrêté est révisé (suppression ou ajout de sites) dès lors que le préfet a connaissance d'informations lui permettant la suppression ou la création de nouveau secteur d'information sur les sols.

La création, la suppression de secteurs d'information sur les sols est menée conformément aux dispositions des articles R. 125-42 à R. 125-46 du code de l'environnement. La durée de la consultation prévue au I de l'article R. 125-44 du code de l'environnement est fixée à deux mois.

ARTICLE 6 – NOTIFICATION ET PUBLICITE

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté sera notifié aux maires des communes de Argol, Crozon, Landevennec, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerch, Telgruc-sur-Mer.

Il est affiché pendant un mois au siège des mairies de Argol, Crozon, Landevennec, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerch, Telgruc-sur-Mer.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département du Finistère.

ARTICLE 7 – DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication du présent arrêté.



Le Tribunal Administratif peut-être saisi d'une requête déposée sur l'application « Télérecours citoyen » accessible à partir du site internet : www.telerecours.fr.

ARTICLE 8 – APPLICATION

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Finistère, les Maires des communes de Argol, Crozon, Landevennec, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerch, Telgruc-sur-Mer, le président de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime, Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

/ 3 FEV. 2020

Christophe MARX



Annexe 10 – Plaque de la Direction de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages « construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques »

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance :** son obtention doit être anticipée.

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable. Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit transmettre l'étude géotechnique de conception au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'article L.231-1 et L.231-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

