

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BRENNILIS

REGLEMENT

4

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L 110 du code de l'urbanisme).

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 10 septembre 2004
Débat préalable organisé au sein du CM le : 20 février 2007
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 03 juillet 2009
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le :
PLU rendu exécutoire le :

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone UA

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone UC

CHAPITRE III : Règlement applicable à la zone UD

CHAPITRE IV : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE V : Règlement applicable à la zone Ui

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones 1AU

CHAPITRE II : Règlement applicable aux zones 1AUL

CHAPITRE III : Règlement applicable aux zones 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

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

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

L'organisation du règlement de chaque zone présente quatorze articles :

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

COMMUNE DE BRENNILIS

REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

INTRODUCTION

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

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

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.
2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - La loi sur l'eau ;
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
 - l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme;
 - les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
 - la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
 - Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité et des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L.130-1, L.142-11, R.130-1, R.421-3-1 du Code de l'urbanisme).
 - Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L.315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
 - Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme).
 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois sont soumis à déclaration préalable (Art.R.421-23 d) du Code de l'Urbanisme).
 - Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n° 79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).
3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L. 531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "*toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers;..) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie* (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre -CS 24405- 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00).

La Protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "*la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques*".

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

l'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *"les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations"*.

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

Article R 111 -4 du Code de l'Urbanisme : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-1 à R 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 123-1, L 123-17, R.123-11 du Code de l'Urbanisme.
- une identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (article L. 123-1-7° alinéa du code de l'urbanisme).

1) Les zones urbaines dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles correspondent aux :

- | | |
|--|----|
| - constructions anciennes délimitant le centre bourg traditionnel dit | UA |
| - constructions de type individuel, isolé ou groupé dites | UC |
| - constructions anciennes groupées dites | UD |
| - constructions d'équipements sportifs, socio-éducatifs, socio culturels, ..., dites | UE |
| - zones d'activités artisanales, commerciales et industrielles dites | Ui |

Un indice **pa** ou **pb** est inscrit dès lors que des zones citées ci-dessus sont au sein du périmètre de protection de captage de la vierge.

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

2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de **la réalisation des équipements internes à la zone**. La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- Les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Le secteur **1AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur 1AUc correspond au développement de la zone UC.
- Le secteur 1AUe correspond au développement de la zone UE.
- Le secteur 1AUL correspond au camping situé au bord du Lac.

Un indice **pa** ou **pb** est inscrit dès lors que des zones citées ci-dessus sont au sein du périmètre de protection de captage de la vierge.

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

- Le secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC.

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

3) Les zones agricoles dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles correspondent aux zones agricoles dites

A

Un indice **pa** ou **pb** est inscrit dès lors que des zones citées ci-dessus sont au sein du périmètre de protection de captage de la vierge.

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

4) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

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

Elles correspondent aux :

- | | |
|---|-----|
| - zones naturelles et forestières dites | N |
| - zones naturelles et forestières au sein du périmètre de ZPPAU dites | Nz |
| - zones naturelles de loisirs dites | NA |
| - zone destinée aux équipements de traitement des eaux usées dites | NE |
| - zones destinées aux constructions dispersées en zone rurale | |
| - non liées à l'activité agricole dites | NH |
| - zone destinée à l'activité touristique | NHI |
| - zone réservée à l'exploitation de la carrière de Roz Pérez | Ni |
| - zones liées à la présence de site archéologique dites | NN |
| - zones liées à la présence de site archéologique au sein du périmètre de ZPPAU dites | NNz |

- zones humides dites
- zones humides dites au sein du périmètre de ZPPAU

Nzh
Nzhz

Un indice **pi**; **pa** ou **pb** est inscrit dès lors que des zones citées ci-dessus sont au sein du périmètre de protection de captage de la vierge ou du périmètre de protection de la prise d'eau du Rusquec.

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

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Article 5 – QUELQUES DEFINITIONS

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

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

- Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies de lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
- S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
- Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- Emprise publique : aire de stationnement, places, jardins, emplacements réservés divers,

Annexe : Construction accolée à la construction principale dite dans le langage courant extension.

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

Restauration : action qui consiste à remettre en place un état précédent qui a été altéré, de redonner à un bâti une apparence proche de son état initial.

Réhabilitation : action qui consiste à moderniser un bâti existant pour qu'il réponde au mieux aux attentes de ses occupants.

Article 6 - RAPPELS

1. Urbanisme et sécurité routière

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

2. Partie réglementaire – documents graphiques :

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

3. Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de [l'article L. 421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque

son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

COMMUNE DE BRENNILIS
REGLEMENT

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

(Zones de type U)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA A VOCATION D'HABITAT

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre urbain traditionnel, caractérisé par une urbanisation dense, où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Un indice **pa** ou **pb** est inscrit dès lors que des zones citées ci-dessus sont au sein du périmètre de protection de captage de la Vierge.

Le règlement du captage de la vierge devra être respecté lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme (site inscrit des Monts d'Arrée) ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. La création de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de construction à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Le stationnement isolé ou non de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs.
5. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés au titre de l'article UA2.
6. L'ouverture de carrière.
7. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, ainsi que les casses automobiles.

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'activités artisanales, d'équipement collectif, de bureaux, de services et de stationnement de véhicules.
2. Les annexes et dépendances.
3. Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont liés à une autorisation.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement.
5. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, transformateur électrique, ...).

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m.

Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder au réseau collectif des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

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

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

4. Autres réseaux

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

Article UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise des voies.

La construction en retrait peut-être autorisée sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un bâtiment ou par un mur de clôture d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- les annexes et dépendances aux constructions existantes ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

3. L'implantation d'une seconde construction, en arrière des constructions implantées à l'alignement, est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté.
Les constructions pourront s'implanter d'une limite latérale à l'autre.
Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être égale à 3 mètres minimum.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - les annexes et dépendances aux constructions existantes ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Zone UA</i> <i>Type de bâti</i>	<i>Sablrière</i>	<i>Faîtage</i>	<i>Acrotère</i>
Construction principale et annexe	10,00 m	14,00 m	7,00 m
Dépendance	3,50 m	5,50 m	3,50 m

2. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées et autres superstructures mineures et discontinues).

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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

I. Bâti ancien de caractère architectural et patrimonial

Architecture d'expression ancienne – restauration et extension respectant l'architecture d'origine

Les travaux de restauration de bâtiment ancien, leurs extensions doivent conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Dans le cadre de nouvelles constructions, elles devront respecter les principes originels.

*** Volumes**

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

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

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

Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.

*** Toitures**

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

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

Les cheminées seront situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.

Les matériaux locaux ou en cohérence avec l'architecture traditionnelle seront privilégiés afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage

*** Ouvertures**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

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

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet. Dans le cas de volets roulants, ceux-ci seront intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

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

*** Couleurs**

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

Architecture d'expression ancienne – réhabilitation, extension en rupture avec l'architecture d'origine

La réhabilitation des constructions anciennes, les extensions pourront présenter une architecture en rupture avec le site urbain ou l'architecture d'origine sous réserve que le projet porte une attention particulière à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

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

II. Bâti ancien sans caractère architectural et patrimonial, bâti contemporain et d'architecture moderne

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

III. Dépendances

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

IV. Aménagement des abords

1. Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres sur espace public et en limite séparative.

Elles seront constituées par ordre préférentiel :

- d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublée ou non de grillage rigide acier, celui-ci devant rester discret,
- d'un muret de 80 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie. L'ensemble présentant une hauteur maximum de 2 mètres,
- d'un muret de 80 cm surmonté ou non d'une haie vive. L'ensemble présentant une hauteur maximum de 2 mètres,
- d'un mur en pierre d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire.

Sur espace public et en limite séparative

Sont interdites les clôtures pleines (en bois, béton...), les clôtures PVC, les grillages souples, les clôtures en matériaux de fortune.

2. Éléments végétaux

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

3. Autres

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

ARTICLE UA12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC A VOCATION D'HABITAT

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Cette zone correspond aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.

Un indice **pa** ou **pb** est inscrit dès lors que des zones citées ci-dessus sont au sein du périmètre de protection de captage de la Vierge.

Le règlement du captage de la Vierge devra être consulté lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme (site inscrit des Monts d'Arrée) ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés au titre de l'article UC2.
5. Le stationnement isolé ou non de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs à l'exception de celui autorisé à l'article UC2.
6. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, ainsi que les casses automobiles.
7. L'ouverture de carrière.
8. Les discothèques et les bars de nuit.
9. Les dépendances ou annexes non liées à une construction principale.

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'activités artisanales, d'équipement collectif, de bureaux, de services et de stationnement de véhicules.
2. Les annexes et dépendances.
3. Le stationnement de caravane(s) ou d'habitation Légère de Loisir (H.L.L.) où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont liés à une autorisation de construire.
5. Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement de véhicules.
6. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, transformateur électrique, ...).

Article UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m

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

Article UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder au réseau collectif des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

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

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

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

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

4. Autres réseaux

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

Article UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou par rapport à l'alignement futur des voies.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - les annexes et dépendances aux constructions existantes ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être égale à 3 mètres minimum.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - les annexes et dépendances aux constructions existantes ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions à édifier est fixée à 40 % de la surface constructible du terrain.

Article UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Zone UC</i>	<i>Sablère</i>	<i>Faîtage</i>	<i>Acrotère</i>
Type de bâti			
Construction principale et annexe	7,00 m	9,00 m	7,00 m
Dépendance	3,50 m	5,50 m	3,50 m

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées et autres superstructures mineures et discontinues).
3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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

I. Bâti ancien de caractère architectural et patrimonial

Architecture d'expression ancienne – restauration et extension respectant l'architecture d'origine

Les travaux de restauration de bâtiment ancien, leurs extensions doivent conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Dans le cadre de nouvelles constructions, elles devront respecter les principes originels.

*** Volumes**

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

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

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

Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.

*** Toitures**

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

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

Les cheminées seront situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.

Les matériaux locaux ou en cohérence avec l'architecture traditionnelle seront privilégiés afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage

*** Ouvertures**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

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

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet. Dans le cas de volets roulants, ceux-ci seront intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

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

* **Couleurs**

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

Architecture d'expression ancienne – réhabilitation, extension en rupture avec l'architecture d'origine

La réhabilitation des constructions anciennes, les extensions pourront présenter une architecture en rupture avec le site urbain ou l'architecture d'origine sous réserve que le projet porte une attention particulière à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

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

II. **Bâti ancien sans caractère architectural et patrimonial, bâti contemporain et d'architecture moderne**

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

III. **Dépendances**

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

IV. **Aménagement des abords**

1. Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres sur espace public et en limite séparative.

Elles seront constituées par ordre préférentiel :

- d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublée ou non de grillage rigide acier, celui-ci devant rester discret,
- d'un muret de 80 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie. L'ensemble présentant une hauteur maximum de 2 mètres,
- d'un muret de 80 cm surmonté ou non d'une haie vive. L'ensemble présentant une hauteur maximum de 2 mètres,
- d'un mur en pierre d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
-

Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire.

Sur espace public et en limite séparative

Sont interdites les clôtures pleines (en bois, béton...), les clôtures PVC, les grillages souples, les clôtures en matériaux de fortune.

2. Éléments végétaux

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

3. Autres

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

ARTICLE UC12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UC13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD A VOCATION D'HABITAT

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UD** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Cette zone correspond aux villages et hameaux anciens dont l'aspect et le caractère méritent d'être sauvegardés. Ils présentent une urbanisation dense où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation complémentaire à vocation principale d'habitation, respectant les caractéristiques du contexte bâti existant.

Elle représente le développement en zone rurale des hameaux suivants :

- Kermorvan,
- Kerflaconnier,
- Kerhornou,
- Nestavel Bian,
- Kerolland,
- Ploenez.
- Keriou
- Roch Ar Ad
- Pen Ar Hars

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme (site inscrit des Monts d'Arrée) ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Article UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. La création de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de construction à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Le stationnement isolé de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs à l'exception de celui autorisé à l'article UD2.
5. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés au titre de l'article UD2.
6. L'ouverture de carrière.
7. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, ainsi que les casses automobiles.
8. Les discothèques et les bars de nuit.
9. Dans le périmètre Z3 lié au phénomène de Boil Over sont interdits l'implantation d'Etablissement Recevant du Public considérés comme difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, centres accueillant des personnes à mobilité réduites...)

Article UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique, de commerce, d'activités artisanales, d'équipement collectif, de bureaux, de services et de stationnement de véhicules.
2. Les annexes et dépendances.
3. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
4. Le stationnement de caravane(s) ou d'habitation Légère de Loisir (H.L.L.) où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les aménagements des constructions existantes nécessaires au maintien des exploitations agricoles (hangars agricoles) et n'abritant pas d'activités nuisantes.
6. Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont liés à une autorisation de construire.
7. Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement de véhicules.
8. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, transformateur électrique, ...).

Article UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m

Article UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder au réseau collectif des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

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

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

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

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

4. Autres réseaux

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

Article UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou par rapport à l'alignement futur des voies
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - les annexes et dépendances aux constructions existantes ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).
 - En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
3. L'implantation d'une seconde construction, en arrière des constructions implantées suivant la règle générale est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être égale à 3 mètres minimum.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - les annexes et dépendances aux constructions existantes ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).
 - En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Zone UD</i>	<i>Sablère</i>	<i>Faîtage</i>	<i>Acrotère</i>
<i>Type de bâti</i>			
Construction principale et annexe	6,00 m	9,00 m	7,00 m
Dépendance	3,50 m	5,50 m	3,50 m

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées et autres superstructures mineures et discontinues).
3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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

I. Bâti ancien de caractère architectural et patrimonial

Architecture d'expression ancienne – restauration et extension respectant l'architecture d'origine

Les travaux de restauration de bâtiment ancien, leurs extensions doivent conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Dans le cadre de nouvelles constructions, elles devront respecter les principes originels.

*** Volumes**

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

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

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

Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.

*** Toitures**

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

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

Les cheminées seront situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.

Les matériaux locaux ou en cohérence avec l'architecture traditionnelle seront privilégiés afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage

*** Ouvertures**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

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

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet. Dans le cas de volets roulants, ceux-ci seront intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

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

* Couleurs

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

Architecture d'expression ancienne – réhabilitation, extension en rupture avec l'architecture d'origine

La réhabilitation des constructions anciennes, les extensions pourront présenter une architecture en rupture avec le site urbain ou l'architecture d'origine sous réserve que le projet porte une attention particulière à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

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

II. Bâti ancien sans caractère architectural et patrimonial, bâti contemporain et d'architecture moderne

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

III. Dépendances

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

IV. Aménagement des abords

1. Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres sur espace public et en limite séparative.

Elles seront constituées par ordre préférentiel :

- d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublée ou non de grillage rigide acier, celui-ci devant rester discret,
- d'un muret de 80 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie. L'ensemble présentant une hauteur maximum de 2 mètres,
- d'un muret de 80 cm surmonté ou non d'une haie vive. L'ensemble présentant une hauteur maximum de 2 mètres,
- d'un mur en pierre d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire.

Sur espace public et en limite séparative

Sont interdites les clôtures pleines (en bois, béton...), les clôtures PVC, les grillages souples, les clôtures en matériaux de fortune.

2. Éléments végétaux

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

3. Autres

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

ARTICLE UD12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UD13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE A VOCATION D'EQUIPEMENTS

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Le secteur **UE** est destiné à recevoir toutes les installations publiques ou privées, liées aux activités sportives, socio culturelles, socio éducatives, administratives, touristiques, hospitalières, sanitaires, culturelles et culturelles et d'équipement, ...

Un indice **pa** ou **pb** est inscrit dès lors que des zones citées ci-dessus sont au sein du périmètre de protection de captage de la Vierge.

Le règlement du captage de la vierge devra être respecté lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme (site inscrit des Monts d'Arrée) ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Article UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. La création de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, ainsi que les casses automobiles.
4. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Le stationnement isolé ou non de caravane(s) ou d'Habitation Légère de Loisir (H.L.L.).
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés à l'article UE2.
7. L'ouverture de carrière.
8. Dans le périmètre Z3 lié au phénomène de Boil Over sont interdits l'implantation d'Etablissement Recevant du Public considérés comme difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, centres accueillant des personnes à mobilité réduites...)

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

1. Les constructions à usage de sports, de loisirs, de tourisme ainsi que les installations et équipements liés à leur fonctionnement et leur exploitation.
2. Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
3. Les constructions d'équipements à usage technique, d'activité socio culturelle, socio-éducative, administratif, culturel, culturel, hospitalière et sanitaire (foyer logement...) ainsi que les installations et équipements liées à leur fonctionnement et leur exploitation.
4. Les constructions à usage d'accueil et d'hébergement collectif liées aux activités autorisées dans la zone.
5. Les constructions et équipements publics, ou utilisés par des services publics
6. Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont liés à une autorisation.
7. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, transformateur électrique, ...).

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

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

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m

Article UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder au réseau collectif des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

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

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

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

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

4. Autres réseaux

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

Article UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou par rapport à l'alignement futur des voies.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - les annexes et dépendances aux constructions existantes ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - les annexes et dépendances aux constructions existantes ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Sans objet.

Article UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Type de bâti</i> \ <i>Zone UE</i>	<i>Sablère</i>	<i>Faîtage</i>	<i>Acrotère</i>
Construction principale et annexe	10,00 m	14,00 m	10,00 m
Dépendance	4,50 m	6,50 m	4,50 m

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées et autres superstructures mineures et discontinues).
3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

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

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

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

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

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

Les matériaux locaux ou en cohérence avec l'architecture traditionnelle seront privilégiés afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

ARTICLE UE12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Co de de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

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

Sans objet.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui A VOCATION D'ACTIVITE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **Ui** correspond aux zones accueillant des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation n'est pas compatible dans les zones à vocation d'habitation.

Elle correspond à la zone d'activité communale de Kerstrat.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme (site inscrit des Monts d'Arrée) ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Article Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
2. Les terrains de camping, caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
3. Le stationnement isolé ou non de caravane(s) ou d'Habitation(s) légère(s) de loisirs.
4. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article Ui2.
5. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés au titre de l'article UI2.
6. L'ouverture de carrière.
7. Dans le périmètre Z3 lié au phénomène de Boil Over sont interdits l'implantation d'Etablissement Recevant du Public considérés comme difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, centres accueillant des personnes à mobilité réduites...)

Article Ui2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions destinés à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, de restauration ou d'entrepôt et de stationnement de véhicules.
2. Les établissements soumis à la législation sur les installations classées.
3. Les parcs de stationnement.
4. Les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
5. Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
6. Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont liés à une autorisation.
7. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, transformateur électrique, ...).

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m

Article Ui4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder au réseau collectif des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

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

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

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

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

4. Autres réseaux

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

Article Ui5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou par rapport à l'alignement futur des voies.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - les annexes et dépendances aux constructions existantes ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
Cette distance pourra être ramenée à 3 mètres si les nouvelles constructions sont à usage de bureaux ou d'habitation.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - les annexes et dépendances aux constructions existantes ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres l'une de l'autre.

Article Ui9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature est fixée à 70 % de la surface constructible du terrain.

Article Ui10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Zone Ui</i> <i>Type de bâti</i>	<i>Sablère</i>	<i>Faîtage</i>	<i>Acrotère</i>
Construction principale et annexe	10,00 m	14,00 m	10,00 m
Dépendance	4,50 m	6,50 m	4,50 m

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées et autres superstructures mineures et discontinues).
3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccorder aux constructions existantes sur la ou les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées pourra atteindre la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

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

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

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

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

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

ARTICLE Ui12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation.
2. Il doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ui13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.
2. Toute construction doit laisser au minimum en pleine terre (espaces verts) 10 % de la surface de l'unité foncière.
3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Co de de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements

engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

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

Sans objet.

COMMUNE DE BRENNILIS

REGLEMENT

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

(Zones de type AU)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

A – Généralités (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

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

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de **la réalisation des équipements internes à la zone**.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B - Composition de la zone 1AU

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

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

Un indice **pa** ou **pb** est inscrit dès lors que des zones citées ci-dessus sont au sein du périmètre de protection de captage de la Vierge.

Le règlement du captage de la vierge devra être respecté lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

C - Composition de la zone 2AU

La zone 2AU se compose du secteur 2AUc qui correspond au développement de la zone UC.

D - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme (site inscrit des Monts d'Arrée) ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En secteur 1AUc :

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

En secteur 1AUe :

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

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

Dans ces zones, l'organisation urbaine devra être justifiée.

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

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

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

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

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
2. Les voies de desserte devront présenter une hiérarchisation en rapport avec leur fonction : les impasses et les ruelles ne desservant que quelques lots devront présenter des gabarits moins importants et des traitements moins routiers que les rues d'accès à la zone.
3. Les conditions de desserte des terrains devront respecter :
 - dans les secteurs 1AUc, les règles établies pour la zone UC,
 - dans les secteurs 1AUe, les règles établies pour la zone UE.
 ainsi que les orientations d'aménagement définis dans le cadre du document 2bis « Orientations d'Aménagement ».

4. Zone 1AUc vers Kerolland

La zone devra être traversée par une voie de desserte reliant la RD 36 au hameau de Kerolland. Cette voie permettra de désenclaver la parcelle n°538. Elle devra disposer d'une antenne permettant la desserte de la parcelle n°540, située au Nord.

Un cheminement piéton traversera la zone du Nord au Sud de façon à relier le terrain de football à l'école.

5. Zone 1AUc à l'Est du centre bourg

Pour la partie Ouest, une voie se terminant en impasse avec aire de retournement devra être créée. Elle débouchera sur la route communale par la parcelle n°528.

Pour la partie Est, les parcelles ont déjà un accès sur les voies communales. Le Nord du secteur sera desservi par une voirie se terminant en impasse avec aire de retournement, espace vert et stationnement : place centrale de la zone.

La voirie se raccordera à la voie créée dans le cadre de la construction des logements sociaux sur la parcelle n°1261. Elle assurera ainsi une liaison entre la RD 36 et l'ancienne voie de chemin de fer.

Un chemin piéton traversera la zone d'Est en Ouest et du Nord au Sud de façon à relier les futures constructions aux équipements publics (débouché derrière la salle polyvalente).

6. Zone 1AUc à l'Ouest du centre bourg

Les accès sur les voies communales seront limités à un seul accès par entité foncière, sauf pour la parcelle n°1397 qui pourra bénéficier d'un accès sur chacune des voies, soit deux accès.

ARTICLES 1AU4 à 1AU14

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

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUL

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **1AUL** est destinée à l'activité touristique. Elle correspond au camping municipal situé au Bord du lac à Nestavel.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme (site inscrit des Monts d'Arrée) ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. La création de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de construction à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AUL2.
4. L'ouverture de carrière.
5. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, ainsi que les casses automobiles.
6. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.
7. Dans le périmètre Z3 lié au phénomène de Boil Over sont interdits l'implantation d'Etablissement Recevant du Public considérés comme difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, centres accueillant des personnes à mobilité réduites...)

Article 1AUL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les terrains de camping - caravanning, les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'hébergements légers de loisirs.
2. La création, l'extension et l'aménagement de bâtiment lié à l'animation et aux loisirs (centre aéré, salle de réunion,...).
3. Les aires de jeux, de sports, et de loisirs.

Article 1AUL3 à 1AUL14

Les dispositions des articles N3 à N14 sont applicables.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Leur ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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

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

- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de [l'article L. 421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.

- Les restaurations et les extensions d'importance limitée des constructions existantes dans la zone et compatible avec l'affectation de celle-ci.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...).
- Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).

ARTICLES 2AU3 à 2AU14

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

COMMUNE DE BRENNILIS
REGLEMENT

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

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

Un indice **pa** ou **pb** est inscrit dès lors que des zones citées ci-dessus sont au sein du périmètre de protection de captage de la Vierge.

Le règlement du captage de la vierge devra être respecté lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme (site inscrit des Monts d'Arrée) ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits sur l'ensemble des zones A:

1. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article A2
3. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.
4. Le stationnement isolé ou non de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs.
5. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés au titre de l'article A2.
6. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, ainsi que les casses automobiles.
7. Dans le périmètre Z3 lié au phénomène de Boil Over sont interdits l'implantation d'Etablissement Recevant du Public considérés comme difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, centres accueillant des personnes à mobilité réduites...)

B - Sont interdits en secteur Apa et Apb, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article A2 – B

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

A - Sont admis en zone A,

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés aux logements des animaux, plan d'eau...).
2. Les installations (camping à la ferme, aires naturelles de camping, ...), aménagements et changements de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (ou extension) dès lors qu'elles sont destinées au logement des chefs d'exploitations dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées en continuité du siège d'exploitation concerné.
Par dérogation à cette règle, en cas d'impossibilité technique (topographie, inaptitude des sols, ...) d'implanter le logement en continuité du siège, l'implantation pourra être autorisée en continuité d'une partie actuellement urbanisée située à proximité.
4. La construction de dépendances aux logements de fonction liés à l'activité agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction.
5. Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'édification des constructions ou aménagements admis dans la zone.
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans
7. la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

8. Les installations nécessaires et directement liées à la prospection et l'exploitation minière.
9. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, transformateur électrique, ...).
10. Les aires naturelles de stationnement.
11. Les éoliennes.

B - Sont admis en zones Apa et Apb, les constructions et utilisations du sol autorisées par la réglementation du périmètre de protection de captage de la vierge.

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m
4. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder au réseau collectif des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

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

3 Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

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

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

4. Autres réseaux

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

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A - Hors agglomération – routes départementales

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :
 - 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie (RD 36),
 - 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie (RD 42),
 - 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie.

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 764.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

C - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, notamment dans le cas de hameaux existants, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité de la circulation en gênant par exemple la visibilité

D - Règles particulières

Toutefois le long de l'ensemble de ces axes, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques dans un but d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz, ...).

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être égale à 3 mètres minimum.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - les annexes et dépendances aux constructions existantes ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Sans objet.

Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

Zone A <i>Type de bâti</i>	Sablère	Faîtage	Acrotère
Construction principale et annexe	7,00 m	9,00 m	7,00 m
Dépendance	3,50 m	5,50 m	3,50 m

2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement et sous réserve d'une justification technique, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de justification technique, la hauteur devra être réduite au minimum.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes....
4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccorder aux constructions existantes sur la ou les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées pourra atteindre la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

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

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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

I. Bâti ancien de caractère architectural et patrimonial

Architecture d'expression ancienne – restauration et extension respectant l'architecture d'origine

Les travaux de restauration de bâtiment ancien, leurs extensions doivent conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Dans le cadre de nouvelles constructions, elles devront respecter les principes originels.

* **Volumes**

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

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

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

Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.

*** Toitures**

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

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

Les cheminées seront situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.

Les matériaux locaux ou en cohérence avec l'architecture traditionnelle seront privilégiés afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

*** Ouvertures**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

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

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet. Dans le cas de volets roulants, ceux-ci seront intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

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

*** Couleurs**

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

Architecture d'expression ancienne – réhabilitation, extension en rupture avec l'architecture d'origine

La réhabilitation des constructions anciennes, les extensions pourront présenter une architecture en rupture avec le site urbain ou l'architecture d'origine sous réserve que le projet porte une attention particulière à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

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

II. Bâti ancien sans caractère architectural et patrimonial, bâti contemporain et d'architecture moderne

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

III. Dépendances

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

IV. Aménagement des abords

1. Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres sur espace public et en limite séparative.

Elles seront constituées par ordre préférentiel :

- d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublée ou non de grillage rigide acier, celui-ci devant rester discret,
- d'un muret de 80 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie. L'ensemble présentant une hauteur maximum de 2 mètres,
- d'un muret de 80 cm surmonté ou non d'une haie vive. L'ensemble présentant une hauteur maximum de 2 mètres,
- d'un mur en pierre d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire.

Sur espace public et en limite séparative

Sont interdites les clôtures pleines (en bois, béton...), les clôtures PVC, les grillages souples, les clôtures en matériaux de fortune.

2. Éléments végétaux

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

3. Autres

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

V. **Constructions à usage agricole - Aménagements extérieurs et abords**

Une architecture de qualité est demandée.

1. Intégration sur la parcelle

L'implantation des bâtiments d'exploitation devra dans la mesure du possible être réalisée parallèlement aux courbes de niveaux, et de préférence sous la ligne de crête, pour en atténuer l'impact visuel.

Les bâtiments seront implantés au plus près du centre de l'exploitation et orientés de manière à favoriser les extensions futures de l'élevage.

2. Aspect extérieur des bâtiments

Les toits de couleur claire, d'aspect brillant ou constitués de matériaux galvanisés à l'état brut sont interdits.

Les couleurs doivent être voisines de celles dominantes dans le paysage, tons sombres, matériaux naturels.

Les façades et pignons des bâtiments devront être préférentiellement en matériaux naturels qui s'intègrent le mieux dans le paysage

Les lignes générales des constructions devront être affinées de manière à proposer des volumes réduits.

3. Abords des bâtiments agricoles

Les éléments végétaux existants sur le site seront à conserver, à valoriser afin de minimiser l'impact du bâtiment dans le paysage.

Seront à éviter les alignements végétaux réguliers. Sera favorisée une bande boisée d'essences locales composée d'éléments de haute tige et d'éléments ras.

Des éléments paysagers en rupture dans le cadre de bâti agricole, et en particulier quand il s'agit de bâtis de grande longueur, sont préconisés.

Les projets devront éviter autant que possible les déblais, remblais sauf si ceux ci participent à une meilleure intégration du bâtiment dans le site paysager.

Article A12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

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

Sans objet.

COMMUNE DE BRENNILIS

REGLEMENT

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles sont dites « zones N ».

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

Elle comprend :

- un **secteur N**, délimitant les parties du territoire à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages. Un secteur **Nz** délimite les secteurs N présents au sein de la ZPPAU.
- un secteur **NA**, qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle où sont autorisés des aménagements légers de loisirs dans le respect du caractère naturel du site (aménagement des abords du lac Saint Michel),
- un secteur **NE** destiné aux équipements de la station d'épuration,
- un secteur **NH**, qui correspond aux secteurs ruraux comportant des constructions à extraire de la zone agricole,
- un secteur **NHI** lié aux activités touristique et de loisirs
- un secteur **Ni**, réservé à l'exploitation de la carrière à ciel ouvert de Roz Pérez,
- un secteur **NN** se rapportant à la protection du patrimoine archéologique (sites de type 2). Un secteur **NNz** délimite les sites de type 2 présents au sein de la ZPPAU.
- un secteur **NT** destiné aux équipements touristiques (camping municipal),
- un secteur **Nzh** se rapportant aux espaces humides de la commune et plus particulièrement aux tourbières. Un secteur **Nzhz** recense les zones humides au sein de la ZPPAU

Un indice **pi**, **pa** ou **pb** est inscrit dès lors que des zones citées ci-dessus sont au sein du périmètre de protection de captage de la Vierge ou du périmètre de protection de la prise d'eau du Rusquec. Les règlements de la prise d'eau du Rusquec ou du captage de la vierge devront être respectés lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme (site inscrit des Monts d'Arrée) ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits sur l'ensemble des zones N :

1. Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2.
2. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, ainsi que les casses automobiles.
3. Les installations classées.
4. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
5. L'ouverture et l'extension de mines ou de carrières à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
6. Les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant faits l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.
7. Les éoliennes.
8. Dans le périmètre Z3 lié au phénomène de Boil Over sont interdits l'implantation d'Etablissement Recevant du Public considérés comme difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, centres accueillant des personnes à mobilité réduites...)

B - Sont interdits sur l'ensemble des zones N à l'exception des secteurs NT :

1. Les terrains de camping et de caravanage, et les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
2. Le stationnement isolé ou non de caravanes ou d'habitations légères de loisir à l'exception de ceux autorisés à l'article N2

C - Sont interdits, en zone NA, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2-A et B,

D - Sont interdits en zone NE, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et C.

E - Sont interdits en zone NH, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et D.

F - Sont interdits en zone NHI, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et E.

G - Sont interdits, en zone Ni, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et F.

H - Sont interdits, en zones NN, NNz et NNzpb, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et G.

En secteur **NNzpb**, les règlements de la prise d'eau du Rusquec ou du captage de la Vierge devront être respectés lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

I – Sont interdits en zone Nz, Nzpa et Nzpb tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2- H notamment :

1. Les terrassements à l'exception de ceux liées aux fouilles archéologiques.
2. Toutes modifications en profondeur du sol.

En secteurs **Nzpa** et **Nzpb**, les règlements de la prise d'eau du Rusquec ou du captage de la Vierge devront être respectés lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

J - Sont interdits en zones Nzh, Nzhz, Nzhzpa et Nzhzpb :

1. Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides,
2. Les comblements, affouillements, exhaussements.
3. La création de plans d'eau artificiels.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers.
5. Le défrichement des landes.
6. L'imperméabilisation des sols.
7. La plantation de résineux.

En secteurs **Nzhzpa** et **Nzhzpb**, les règlements de la prise d'eau du Rusquec ou du captage de la Vierge devront être respectés lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**A -Sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et :**

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

Sont admis sous les réserves précitées, à l'exception des zones Nzh, les aménagements suivants :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voiries, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs,...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes.
3. Les aires naturelles de stationnement.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans
5. la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
6. Les abris pour animaux appartenant à des particuliers et dont la superficie de la construction n'excède pas 30 m² et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 5 mètres, à proximité de bâtiments existants.
7. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau.

B - Dans le secteur NA, sont admis :

1. Les aires de jeux, de sports et de loisirs.
2. Les aires naturelles de camping et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

3. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.
4. Les constructions nécessaires à l'accueil du public.

C - Dans le secteur NE, sont admis :

Les constructions, aménagements et installations nécessaires au traitement des eaux usées : station d'épuration, lagunage...

D - Dans le secteur NH, sont admis :

1. La restauration, la réhabilitation des constructions existantes
2. les extensions, d'une surface maximum de 50 m² de SHON, des constructions existantes dans la zone NH sans création de logement supplémentaire et dans la limite de 250 m² de SHON pour l'ensemble de la construction.
3. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation **dès lors que le bâtiment subissant le changement de destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Le principe de réciprocité devra être pris en compte.**
4. Les dépendances (garage, remise...) d'une superficie maximale de 40 m² aux habitations existantes. Elles devront être construites à proximité immédiate de l'habitation. L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 75 m².
5. L'extension limitée des dépendances.
6. Les aires de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ni cimentées et devront rester naturelles.
7. L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage industriel, commercial ou artisanal existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances liés à l'activité.

E - Dans le secteur NHI, sont admis :

1. Les aires de camping car et les équipements qui leur sont nécessaires (borne électrique, alimentation, vidange...).
2. Les constructions affectées à des activités de stockage liées à l'activité touristique (hangars...) d'une superficie maximale de 120 m².
3. Les aires de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ni cimentées et devront rester naturelles.

F - Dans le secteur Ni, sont admis :

L'ensemble des ouvrages et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement et à l'exploitation de la carrière à ciel ouvert de Roz Pérez, mentionné à l'arrêté préfectoral d'exploitation.

G - Dans les secteurs NN, NNz et NNzpb sont admis :

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas.
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
3. Les constructions à caractère temporaire à usage d'annexes de faible importance, nécessaire aux travaux de fouilles, sous réserve qu'elles puissent être démontées

En secteur **NNzpb**, les règlements de la prise d'eau du Rusquec ou du captage de la Vierge devront être respectés lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

H - Dans le secteur Nz, Nzpa et Nzpb sont admis :

1. les équipements nécessaires à la mise en valeur archéologique du site
2. sous réserve de l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France, les travaux susceptibles de modifier l'état actuel des lieux (notamment constructions, talus, plantations, cheminements).

En secteurs **Nzpa** et **Nzpb**, les règlements de la prise d'eau du Rusquec ou du captage de la Vierge devront être respectés lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m
4. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder au réseau collectif des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

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

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

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

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

4. Autres réseaux

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

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A - Hors agglomération – routes départementales

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :
 - 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie (RD 36),
 - 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie (RD 42),
 - 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie.

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 764.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

C - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, notamment dans le cas de hameaux existants, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité de circulation en gênant par exemple la visibilité

D - Règles particulières

Toutefois le long de l'ensemble de ces axes, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques dans un but d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz, ...).

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être égale à 3 mètres minimum.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - les annexes et dépendances aux constructions existantes ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Sans objet.

Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

Zone NH <i>Type de bâti</i>	Sablière	Faîtage	Acrotère
Construction principale et annexe	7,00 m	9,00 m	7,00 m
Dépendance	3,50 m	5,50 m	3,50 m

Zone NHI <i>Type de bâti</i>	Sablière	Faîtage	Acrotère
Dépendance (hangar)	7,00 m	9,00 m	7,00 m

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes,
3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccorder aux constructions existantes sur la ou les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées pourra atteindre la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

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

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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

I. Bâti ancien de caractère architectural et patrimonial

Architecture d'expression ancienne – restauration et extension respectant l'architecture d'origine

Les travaux de restauration de bâtiment ancien, leurs extensions doivent conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Dans le cadre de nouvelles constructions, elles devront respecter les principes originels.

* **Volumes**

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

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

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

Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.

* **Toitures**

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

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

Les cheminées seront situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.

Les matériaux locaux ou en cohérence avec l'architecture traditionnelle seront privilégiés afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage

* **Ouvertures**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

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

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet. Dans le cas de volets roulants, ceux-ci seront intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

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

* **Couleurs**

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

Architecture d'expression ancienne – réhabilitation, extension en rupture avec l'architecture d'origine

La réhabilitation des constructions anciennes, les extensions pourront présenter une architecture en rupture avec le site urbain ou l'architecture d'origine sous réserve que le projet porte une attention particulière à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

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

II. Bâti ancien sans caractère architectural et patrimonial, bâti contemporain et d'architecture moderne

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

III. Dépendances

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

IV. Aménagement des abords

1. Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres sur espace public et en limite séparative.

Elles seront constituées par ordre préférentiel :

- d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublée ou non de grillage rigide acier, celui-ci devant rester discret,
- d'un muret de 80 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie. L'ensemble présentant une hauteur maximum de 2 mètres,
- d'un muret de 80 cm surmonté ou non d'une haie vive. L'ensemble présentant une hauteur maximum de 2 mètres,
- d'un mur en pierre d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
-

Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire.

Sur espace public et en limite séparative

Sont interdites les clôtures pleines (en bois, béton...), les clôtures PVC, les grillages souples, les clôtures en matériaux de fortune.

2. Éléments végétaux

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

3. Autres

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

Article N12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

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

Sans objet.