

PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de PLOUIDER

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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. (article L.110).

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 18 février 2011 et 14 avril 2011
Débat préalable organisé au sein du CM le : 03 novembre 2012
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 28 juin 2013
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 03 juillet 2014
PLU rendu exécutoire le : 29 août 2014
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 12 février 2015
Modification simplifiée n°1 exécutoire le : 26 février 2015

Préambule,

Il est rappelé que les articles énoncés dans ce document règlementaire sont susceptibles d'évoluer au cours du temps. Ceux qui sont présents dans ce document sont issus du Code de l'Urbanisme valide en juin 2013. Pour une mise à jour de ces articles, consultez le site www.legifrance.fr.

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone U
CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone UE
CHAPITRE 3 : Règlement applicable à la zone UL

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones 1AU
CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone 1AUHcb
CHAPITRE 3 : Règlement applicable aux zones 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : 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.)
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

COMMUNE DE PLOUIDER
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 PLOUIDER ainsi que sur l'espace public maritime.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

2. Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- 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 est soumis à déclaration préalable (article 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 prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Code du patrimoine Livre V – Archéologie – notamment ses titres II et III

- Article L.522-4 du Code du Patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2. »

- Article L.522-5 du Code du Patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

- Article L.531-14 du Code du Patrimoine

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation ».

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

Article 1 : *"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".*

Article 4 : *« Entrent dans le champ de l'article 1er :*

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

- a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;*
- b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;*
- c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;*
- d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.*

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux énumérés ci-après :

a) Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article 5.

Les travaux mentionnés aux cinq alinéas précédents doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région.

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Article 7 : « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés à l'article 4 ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier article de l'article 6 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Code de l'urbanisme

Article L.121-1 du Code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables »

(...)

Article L.123-1- 5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les 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 R 111 4 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Code Pénal

Article L.322-3-1 : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

- La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur : 1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ; 2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ; 3° Un bien culturel qui relève du domaine public

meuble ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte. Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré (code pénal article L.322-3-1).

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. 123-1-5 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 zones :

- **UHa** : zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles. Il s'agit d'une zone d'habitat compact en ordre continu et à l'alignement par rapport à la voie publique. Elles correspondent au cœur du bourg de Plouider ainsi qu'au cœur du village de Pont du Châtel.
- **UHc** : zone d'habitat individuel en bande ou mitoyen, en ordre continu ou semi continu présentant une volumétrie homogène et caractérisée par un retrait par rapport à l'emprise publique. La majeure partie de l'urbanisation est concernée par cette disposition.
- **Uhd** : zone caractérisée par un habitat en ordre discontinu et avec un retrait par rapport à l'emprise publique. Sont concernées le développement du village de Pont du Châtel, le hameau de Pen Ar Menez et les développements récents de l'agglomération de PLOUIDER.
- **UE** : zone à vocation d'activités économiques.
- **UL** : zone à vocation de loisirs et sportif.

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 - à compléter"

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.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les

conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

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

- le secteur **1AUHc** : correspond au développement de la zone **UHc**.
- le secteur **1AUHd** : correspond au développement de la zone **UHD**.
- le secteur **1AUHcb** : correspond à la zone Nord de Pen Ar Valy – lotissement « Ar Balan »
- le secteur **1AUL** qui correspond au développement de la zone sportive et de loisirs.

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

- le secteur **2AUE** correspond aux réserves d'urbanisation à long terme à vocation d'activités économiques.
- le secteur **2AU**. Sans affectation précise, celle-ci sera effectuée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

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 - à compléter

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 **A2014**, zones agricoles majeures, pérennes à 20 ans.

Se distinguent également les zones

- **Ah** : zone d'habitat diffus dans l'espace agricole – constructions tiers à l'activité agricole.
- **Ac** : zone de carrière.
- **A2014zh** : zone humide des espaces agricoles majeurs.

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 zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Se distinguent les zones

- **N** : zones naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, historiques ou écologiques ou de leur caractère d'espace naturel.
- **Ne** : zone réservée à la station de traitement des eaux usées.
- **Nh** : zone d'habitat diffus dans l'espace naturel – constructions tiers à l'activité agricole
- **Nn** : zone naturelle à préserver en raison de l'intérêt historique (sites archéologiques)
- **Ns** : zone naturelle dites espaces remarquables au sens de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.
- **Nzh** : Zone naturelle de zones humides.

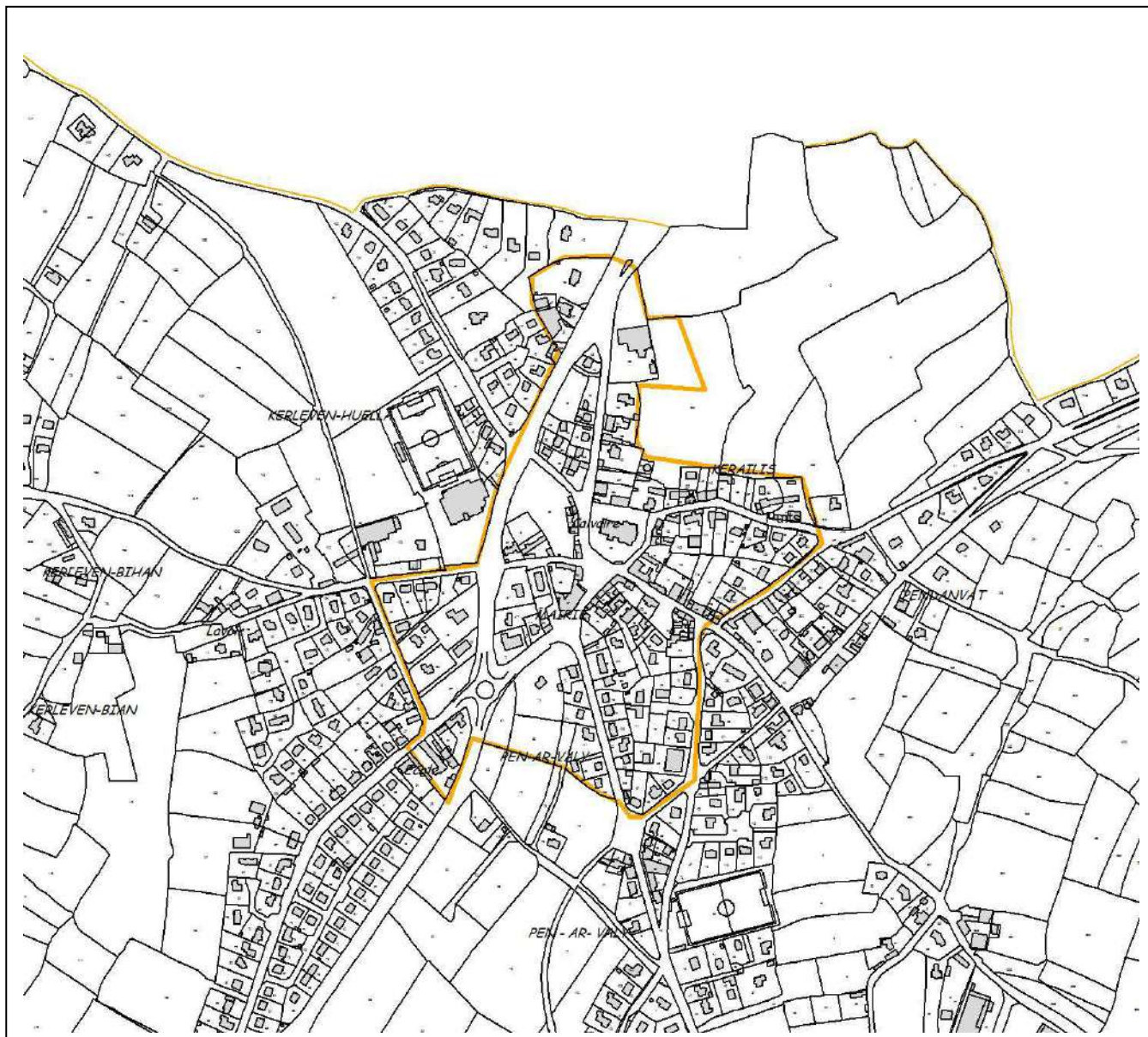
Aux zones naturelles N, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

5) La centralité communale

Commune définie comme un pôle de proximité au sens du SCoT du Pays de Brest, les commerces doivent s'implanter dans la centralité communale, Cela correspond au centre du bourg de PLOUIDER (liste annexe 2 du Document d'Orientations Générales)

Le commerce considéré dans le SCoT correspond aux activités de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial (coiffeur, pressing, cordonnerie..) qui s'adresse au consommateur final.

Il n'inclue pas les services tels que la restauration, l'hôtellerie, les agences immobilières...



Article 4 – 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.

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

Dépendance : construction détachée de la construction principale. La dépendance constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale.

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.

Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme) : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Surface de plancher (article R.112-2 du Code de l'urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Nouvelle construction :

On entend par nouvelle construction les constructions quel que soit leur usage (habitation, activités...), les annexes et les dépendances.

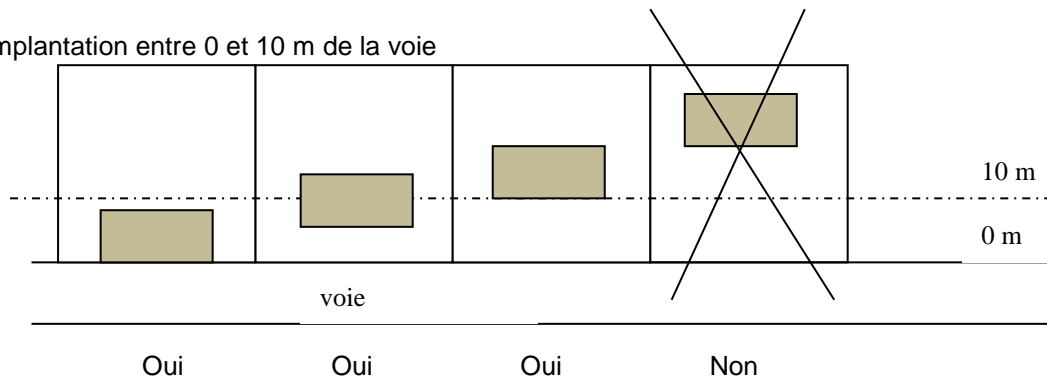
Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et qui constitue un ensemble homogène.

Implantation par rapport aux voies.

L'autorisation d'une construction par rapport à la voie, implantée entre 2 valeurs s'entend par les possibilités minimales et maximale d'implantation d'un pignon ou façade de la construction.

Exemple : implantation entre 0 et 10 m de la voie



Grandes surfaces alimentaires

Commerces dont la surface de vente est supérieure ou égale 300 m² et dont la vente de produits alimentaires représente une part d'activités importante (supérettes, supermarchés, hypermarchés, hard-discount...)

Grandes surfaces spécialisées

Commerces dont la surface est supérieure ou égale à 300 m² spécialisés dans un ou plusieurs secteurs (équipement de la personne, de la maison, loisirs, culture, ...).

Voie communales

Le statut de la voirie communale a été défini par l'ordonnance n° 59-115 du 7 janvier 1959, relative à la voirie des collectivités locales. Les décrets n° 64-262 du 14 mars 1964 et n° 76-790 du 20 août 1976 sont venus compléter ces dispositions. Ces textes ont été codifiés dans le Code de la voirie routière aux articles L. 141-1 à L. 141-12 et R. 141-1 à R. 141-22.

La voirie communale comprend outre les voies publiques (dénommées voies communales), les chemins ruraux qui appartiennent au domaine privé (et qui font l'objet des articles L 116-1 et 2 et R 161-1 et 2 du Code de la Voirie Routière).

Si les voies communales sont destinées à écouler une circulation d'intérêt général, les chemins ruraux sont avant tout des chemins d'intérêt agricole.

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. 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. ».

3. Les sites archéologiques

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique doivent suivre :

- Les articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du Code du patrimoine,
- l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme,
- l'article L.122-1 du Code de l'environnement,
- l'article L.322-2, 3° du Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes des biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

4. Les zones humides – article 1 du SAGE

Article 1 du SAGE - Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides

Tout installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement qui entraîne la disparition de tout ou partie d'une zone humide ou l'altération de ses fonctionnalités est interdit sur les bassins prioritaires azote, sauf si :

- Le projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général ;
- Le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- Le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans ces cas d'exceptions à la règle, le pétitionnaire doit :

1. chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
2. chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures réductrices) ;
3. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage résiduel identifié.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par la disposition 8B-2 du SDAGE Loire- Bretagne respectent les conditions suivantes :

∩ la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la recréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,

∩ la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée.

∩ La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont prévus sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire. Ce projet de gestion des zones humides comprend un projet de restauration et de suivi établi pour au minimum 5 ans accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires doivent y être clairement identifiés.

COMMUNE DE PLOUIDER
REGLEMENT

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

(Zones de type U)

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH (UH_a, UH_c, UH_d)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, disposant des équipements essentiels et recouvre l'agglomération et les villages ou hameaux à dominante non agricole définis comme étant susceptibles de se développer.

Dans cette zone sont admis les constructions, opérations d'aménagement d'ensemble, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent :

- le secteur **UH_a** est une zone d'habitat compact, en ordre continu et à l'alignement par rapport à la voie publique. Le centre ville de Plouider et le cœur du village de Pont du Châtel sont concernés par ses dispositions
- le secteur **UH_c** est une zone d'habitat individuel en bande ou mitoyen, en ordre continu ou semi continu présentant une volumétrie homogène et caractérisée par un retrait par rapport à l'emprise publique. La majeure partie de l'urbanisation est concernée par cette disposition.
- le secteur **UH_d** est caractérisé par un habitat en ordre discontinu et avec un retrait par rapport à l'emprise publique, parfois sur des parcelles de taille importante. Sont concernées le développement du village de Pont du Châtel, le hameau de Pen Ar Menez et les développements récents de l'agglomération de PLOUIDER.

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, ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Article UH1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. L'ouverture de carrières.
2. Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.
3. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
4. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
5. L'implantation de commerce(s) en dehors du périmètre dit de centralité commerciale (Cf périmètre p.9 du règlement).
6. La construction de grandes surfaces spécialisées (cf. définitions).
7. La construction de grandes surfaces alimentaires de plus de 1500m² de surface de vente.
8. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

Article UH2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, de loisirs et de sports, aires de jeux.
2. Les commerces sous réserves de se situer au sein du périmètre dit de centralité commerciale (cf. périmètre p.9 du règlement) quelques que soient l'activité et la surface de vente.
Dans le cas de grandes surfaces alimentaires (cf. définition), la surface de vente maximale sera de 1500m².
4. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles et d'entrepôts compatibles avec l'habitat.
5. Les extensions des constructions existantes.
6. Les dépendances aux constructions autorisées. Ces dépendances devront présenter des volumes et surfaces inférieurs au volume principal.
7. Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois est soumis à déclaration préalable. Elles doivent stationner en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
8. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425- 28 du Code de l'Urbanisme).
9. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général ainsi que les aménagements et installations qui leur sont directement liés.

Article UH3 – 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. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération).

Le conseil général émet le vœu que : les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération soient soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis 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.

Code de la route : article R.110-2

Agglomération : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

4. En agglomération, le long des routes départementales, les accès sont délivrés après accord de la collectivité et accord du conseil général.

Article UH4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

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 eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

3. Assainissement eaux usées

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

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

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées.

Article UH5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article UH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A – Agglomération et secteur urbanisé

1. Secteur UHa

Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise (ou l'alignement futur) des voies ou places publiques ou privées.

Les constructions secondaires dites annexe (extension) ou dépendance sont autorisées au-delà de cette limite.

Dans le cas de terrain profond permettant l'implantation d'une autre construction à usage d'habitation, ces règles ne s'appliquent pas.

2. Secteurs UHc

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Les constructions secondaires dites annexe (extension) ou dépendance sont autorisées au-delà des 5 mètres.

3. Secteurs UHd

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Les constructions secondaires dites annexe (extension) ou dépendance sont autorisées au-delà des 10 mètres.

4. Dispositions particulières : secteurs UHa, UHc et UHd

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

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement ;
- tenir compte de la profondeur des terrains permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction.

B - Routes départementales - hors agglomération – dispositions du Conseil Général

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 125),

Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant, ainsi qu'aux équipements techniques (bassin rétention, poste de transformation,...).

Article UH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Secteur UHa

Les nouvelles constructions devront s'implanter au moins sur une limite séparative.

Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3m.

Les constructions secondaires dites annexe (extension) ou dépendance ne sont pas concernées par ses dispositions.

2. Secteur UHc et UHd

A moins que la construction ne joute la limite parcellaire, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3m.

3. Adaptations mineures : secteurs UHa, UHc et UHd

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

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Article UH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UH9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

A vocation d'habitat et liés à l'habitat

Zone UHa : non règlementé

Zone UHc et UHd : 70 %

A vocation d'activité artisanale, commerciale ou de services

Non règlementé

Article UH10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	Sablère	faîtage	
UHa	10,00 m	14,00 m	11,00 m
UHc et UHd	6,00 m	11,00 m	10,00 m
Dépendances	2,50 m	3,50 m	5,00 m

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc...ni au constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif.

Article UH11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des éléments d'ornement.
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Clôtures

Elles seront *préférentiellement* composées :

Sur voie

En zone UHa

- Muret d'une hauteur maximale de 1 m, enduits ou de moellons, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (hauteur maximale de 0,8 m), doublé ou non d'une haie d'arbuste.
- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti. Leur hauteur pourra être portée jusqu'à 2 m.

En zone UHc

- Muret d'une hauteur maximale de 0,6 m, enduits ou de moellons, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (hauteur maximale de 0,8 m) , doublé ou non d'une haie d'arbuste.
- Végétaux d'essences locales en mélange, doublé ou non par d'un grillage.

En zone UHd

- Muret d'une hauteur maximale de 0,6 m, enduits ou de moellons, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (hauteur maximale de 0,6 m) , doublé ou non d'une haie d'arbuste.
- Les talutage plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales. (hauteur maximale de 1,60 m).

Sur limites séparatives

- Les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m.
- Les talus plantés.

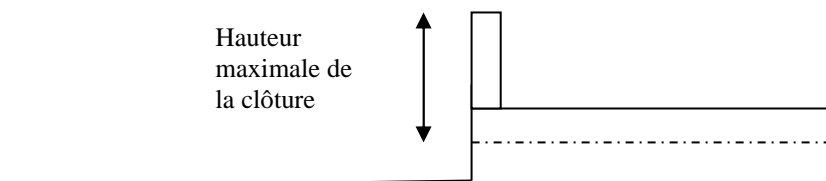
En zones UHa, UHc et UHd, tout autre mode de clôtures pourra être présenté. Il sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal conformément à l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme

Interdiction

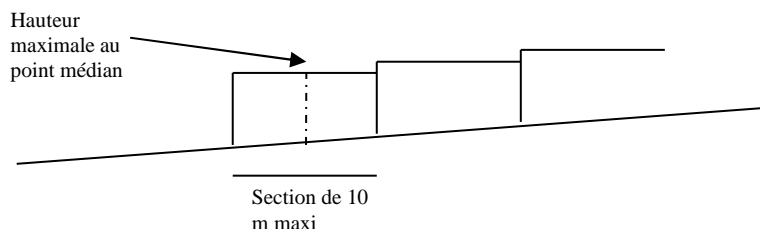
Sont interdits en en zones UHa, UHc et UHd, les éléments décoratifs en béton moulé, les murs en briques d'aggloméré ciment non enduit, les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les grillages sans végétation, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Calcul de la hauteur des clôtures

Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels.



Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.



Article UH12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Cf. annexe 1. Il fixe les normes du présent règlement

Article UH13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 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 UH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de COS.

Article UH15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article UH16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UE** est une zone à vocation d'activités économiques liées à l'artisanat et l'industrie. Elle regroupe les établissements à caractère principalement industriel, artisanal dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

2 zones d'activités économiques sont présentes sur le territoire :

- Zone du Boulvras
- Zone de Kerbiquet

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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Article UE1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.
2. Les constructions à usage d'habitation.
3. Les constructions à usage d'élevage agricole.
4. L'ouverture carrières.
5. Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
7. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

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

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux, de services, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les modifications, extensions ou reconstruction après sinistre, des bâtiments existants à vocation d'habitat non autorisés dans la zone.
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme).
4. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général ainsi que les aménagements et installations qui leur sont directement liés.

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. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Le conseil général émet le vœu que : les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération soient soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis 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.

Code de la route : article R.110-2

Agglomération : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

4. En agglomération, le long des routes départementales, les accès sont délivrés après accord de la collectivité et accord du conseil général.

Article UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

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 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.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

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

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

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées.

Article UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A – Agglomération et secteur urbanisé

Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 10 mètres de la limite de l'emprise des voies ou places, publiques ou privées, ou à leur alignement futur.

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

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- dans le cas de réglementation particulière (installations classées).

B - Routes départementales - hors agglomération – dispositions du Conseil Général

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 :
 - 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD 74)

Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant, ainsi qu'aux équipements techniques (bassin rétention, poste de transformation,...).

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction devra s'implanter à une distance de 5,00 m minimum. Des reculs plus importants pourront être imposés afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UE9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum) faitage	toitures terrasses et autres toitures
UE	12,00 m	10,00 m

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc...ni aux constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif et nécessaire à l'exploitation ferroviaire.

Article UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des éléments d'ornement.
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

2. Clôtures

Elles seront composées *préférentiellement*:

Sur voie et limite séparative

- Grillages à mailles rigides de couleur neutre doublées ou non d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange, d'une hauteur maximale de 2 m ; sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- D'un mur maçonné enduit.

Article UE12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Cf. annexe 1. Il fixe les normes du présent règlement

Article UE13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

Un minimum de 10% de la superficie totale de la surface constructible intéressée par l'opération sera traité en espaces verts.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes etc.. devront dans la mesure du possible être intégrés au site (écran végétal, ...).

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

Il n'est pas fixé de COS.

Article UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est destinée à recevoir des constructions à vocation de loisirs et de sports. Elle correspond au plateau sportif de Kerleven Huella.

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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Article UL1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôts.
3. L'ouverture de carrières.
4. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
5. Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois
6. Les habitations, lotissements, groupes d'habitation et installations, autres modes d'occupation du sol incompatibles avec le caractère du secteur.
7. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

Article UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions affectées à des activités de loisirs (salle polyvalente, salle multifonction, médiathèque...) et de sports.
2. Les équipements, installations nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
3. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.
4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425- 28 du Code de l'Urbanisme).
5. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général ainsi que les aménagements et installations qui leur sont directement liés.

Article UL3 – 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. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération).

Le conseil général émet le vœu que : les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération soient soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis 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.

Code de la route : article R.110-2

Agglomération : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

4. En agglomération, le long des routes départementales, les accès sont délivrés après accord de la collectivité et accord du conseil général.

5. Aucun nouvel accès n'est autorisé depuis la RD125.

Article UL4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

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 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.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

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

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

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées.

Article UL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 5 mètres de la limite de l'emprise des voies ou places, publiques ou privées, ou à leur alignement futur.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la construction devra s'implanter à une distance de 5,00 m minimum.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Dans le cas où le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée. Des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies.

Article UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 6 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UL9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum) faîtage	toitures terrasses et autres toitures
UL	12,00 m	12,00 m

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc., ni aux constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Article UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des éléments d'ornement.
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. 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.

Article UL12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation

Cf. annexe 1. Il fixe les normes du présent règlement

Article UL13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux. En tout état de cause, 20 % de la surface parcellaire devra être plantée.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et en qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même pour les talus plantés.

Article UL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de COS.

Article UL15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article UL16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

COMMUNE DE PLOUIDER
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 **1AUHc** correspond au développement de la zone **UHc**.
Le secteur **1AUHd** correspond au développement de la zone **UHd**.
- Le secteur **1AUHcb** de Pen Ar Valy. Une dérogation au recul a été réalisée lors de la réalisation du précédent document d'urbanisme. Un lotissement est présent sur cet espace et un règlement s'applique.
- le secteur **1AUL** correspond au développement de la zone **UL**.

C - Composition de la zone 2AU

La zone **2AU** se compose des secteurs 2AU sans affectation définie. Celle-ci sera déterminée lors de la procédure de modification pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

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, ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 1

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 :

Dans les secteurs **1AUHc et 1AUHd**, les dispositions de l'**article 1 de la zone UH**.

Dans les secteurs **1AUL**, les dispositions de l'**article 1 de la zone UL**.

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 œuvre dans le respect de l'économie générale de l'utilisation du sol. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma d'aménagement pourra être limité aux "îlots homogènes délimités par ces voies à l'intérieur de la zone".

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

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

Dans les secteurs **1AUHc et 1AUHd**, les constructions et modes d'occupations autorisés à l'**article 2 de la zone UH**.

Dans les secteurs **1AUL**, les constructions et modes d'occupations autorisés à l'**article 2 de la zone UL**.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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. Les conditions de desserte des terrains devront respecter :

Dans les secteurs **1AUHc et 1AUHd**, les dispositions de **l'article 3 de la zone UH**.

Dans les secteurs **1AUL**, les dispositions de **l'article 3 de la zone UL**.

ARTICLES 1AU4 à 1AU11

Dans les secteurs **1AUHc** sont applicables les dispositions des **articles 4 à 11** de la zone **UHc**.

Dans les secteurs **1AUHd** sont applicables les dispositions des **articles 4 à 11** de la zone **UHd**.

Dans les secteurs **1AUL** sont applicables les dispositions des **articles 4 à 11** de la zone **UL**.

ARTICLES 1AU12 et 1AU13

A l'échelle des zones AU, une moyenne minimum de 12 logements à l'hectare sera à instaurer conformément aux dispositions du SCOT du Pays de Brest. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation indiquent les grands principes d'aménagement de la zone.

Zone 1AUHc du château d'eau

Voirie

Les principaux accès s'effectueront à partir de la rue du château d'eau et de la rue de la Flèche. Rue de la Mer, l'accès devra rester mesuré, il pourra se résumer au minimum à un cheminement piétonnier.

Déplacement doux

Un cheminement piétonnier sera créé à partir de la rue de la Mer.

Espace vert et plantation

Des plantations, talutages seront réalisés en partie nord de la zone afin de créer des ruptures dans les vues lointaines. Toutefois, des ouvertures paysagères seront conservées pour disposer de vue sur la grève.

Les talus existants seront à conserver dans la mesure du possible de manière à conserver le caractère rural du futur aménagement paysager.

Zone 1AUHc route de Pont du Châtel

Voirie

Un accès unique à partir de la route de Pont du Châtel.

Partir nord de la zone pouvant être urbanisée également à partir de la voie existante du lotissement.

Déplacement doux

Liaison possible avec le domaine de Kerjean.

Espace vert et plantation

Conserver dans la mesure du possible, les éléments du paysage situés en intérieur de zone.

Zone 1AUHc du Bouivas

Voirie

Une voirie interne qui dessert les lots et qui prends naissance sur la RD74.

Déplacement doux

Sans objet

Espace vert et plantation

Conserver en partie Sud le paysage naturel planté existants.

Zone 1AUHc de Pen Ar Valy Sud

Voirie

La rue de Pen Ar Valy constitue la voie principale d'accès à la zone

Déplacement doux

Un réseau de liaisons douces sera mis en place pour rejoindre le réseau existant. Ce réseau de cheminement pourra être réalisé au sein de la bande de recul inconstructible le long de la RD125, tout comme les équipements nécessaires à la gestion de la zone (gestion des eaux pluviales, réseau électricité, ...)

Espace vert et plantation

Les éléments de paysage présents sur le site seront conservés dans la mesure du possible. En partie Sud, un accompagnement par le végétal permettra d'insérer de la végétation de basse ou haute tige au sein du tissu urbain.

Zone 1AUHd de Pont du Château

Voirie

La route de Castellic sert d'accès aux constructions

Déplacement doux

Un cheminement doux sera maintenu entre la route de Castellic et l'écart bâti de Nodegar plus au Nord, cheminement existant.

Espace vert et plantation

La végétation en place (talus et boisement), notamment le long du chemin central, ou circule le cheminement doux sera conservé.

Généralités – zone AU

Les dispositions de l'article U13 complètent les dispositions du présent article

ARTICLES 1AU14 à 1AU16

Dans les secteurs **1AUHc** sont applicables les dispositions des **articles 14 à 16** de la zone **UHc**.

Dans les secteurs **1AUHd** sont applicables les dispositions des **articles 14 à 16** de la zone **UHd**.

Dans les secteurs **1AUL** sont applicables les dispositions des **articles 14 à 16** de la zone **UL**.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUHcb

CARACTERE DE LA ZONE

Rappel : Cette zone se situe en entrée d'agglomération le long de la RD125. Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, une étude de dérogation dite « Loi Barnier » avait été réalisée afin de déroger au recul inconstructible de 75 m depuis l'axe de la RD125. Aujourd'hui, cet axe n'est plus concerné par les dispositions des routes à grandes circulations mais par le règlement départemental de voirie du Finistère.

Le règlement de la zone 1AUHcb reprend les dispositions de l'étude dite « Loi Barnier » menée et validée lors du précédent document de planification.

Un permis d'aménager a été déposé sur cet espace.

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, ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUHcb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans le secteur **1AUHcb**, les constructions et modes d'occupations de l'article **UH1**.
Sont interdits dans les marges de reculs de 20 m le long de la RD125, tout dépôt, exposition de matériel, de matériaux, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement.

Article 1AUHcb2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans le secteur **1AUHcb**, les constructions et modes d'occupations de l'article **UH2**.

Article 1AUHcb3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Dans le secteur **1AUHcb** sont applicables les dispositions de l'article **UH3**.

Article 1AUHcb4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans le secteur **1AUHcb** sont applicables les dispositions de l'article **UHc4**.

Il est fortement recommandé de traiter le maximum de la surface non construite, telles que les zones de recul et de stationnement, par un revêtement perméable, afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales et permettre leur infiltration directe dans le sol (les revêtements par empierrement, stabilisé, sable simple, gazon sont à préférer à des revêtements bétons, sables/ciments, bitumeux, bâches PVC totalement imperméables).

Article 1AUHcb5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article 1AUHcb6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas général

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.

Le long de la RD125

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Les constructions nouvelles en bordure de la RD125 devront avoir un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe de la voie.
3. Il n'est pas fixé de recul pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone (transformateurs, bassin eaux pluviales, réseaux divers,...).

Article 1AUHcb7 à 1AUHcb16 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter :

- sur une ou deux limites séparatives latérales,

- en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsque la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

Article 1AUHcb8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 1AUHcb9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de : 40 %. Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise au sol pourra être globalisé et réparti librement entre lot. L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article 1AUHcb10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum) faitage	toitures terrasses et autres toitures
1AUHcb	8,00 m	8,00 m
Dependance	5,00 m	5,00 m

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc...ni aux constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif.

Article 1AUHcb – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des éléments d'ornement.
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

2. Clôtures

Les clôtures sur voie seront établies

- Muret d'une hauteur maximale de 0,6 m, enduits ou de moellons, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (hauteur maximale de 0,6 m) , doublé ou non d'une haie d'arbuste.
- Les talutage plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales. (hauteur maximale de 1,80 m.

Sur limites séparatives

- Les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les talus plantés.
- Mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- De plaque de bois préfabriquées

Sont interdits les éléments décoratifs en béton moulé, les murs en briques d'aggloméré ciment non enduit, les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les grillages sans végétation, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

3. Autres

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentant un caractère d'harmonie et sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les formes des constructions ne feront pas l'objet de critères architecturaux stricts, en particulier lorsqu'il s'agit de formes novatrices en rapport avec une construction de Haute Qualité Environnementale (HQE). Les constructions devront néanmoins présentées des volumes simples et bien distincts, exprimant clairement les différentes fonctions de la construction.

Les constructions seront réalisées, de préférence, avec des matériaux recyclables, non polluants.

Les systèmes de production d'énergie renouvelable : cuve de récupération d'eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage bois, ... sont préconisés.

Les constructions devront s'inscrire au mieux dans la topographie pour une insertion harmonieuse. En tout état de cause, la disposition des constructions dans la parcelle devra tenir compte de l'orientation, pour dégager le meilleur ensoleillement. Les pièces de vie seront établies au Sud/Sud-Ouest, afin de bénéficier au maximum de la chaleur et de la lumière solaire.

Les couleurs des matériaux de parements (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. L'utilisation de couleurs vives, de parements bruts, de tôles brillantes et de matériaux de récupération est interdite.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

Locaux et équipements techniques :

- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer ;
- les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Le mobilier urbain (luminaire, poubelle, banc, ...) doit être homogène et en harmonie avec le site : caractère rural. Il convient de privilégier une ligne sobre aux tons neutres et investir sur la durée en choisissant des produits de qualité.

Article 1AUHcb12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

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

Cf. annexe 1. Il fixe les normes du présent règlement

Les aires de stationnements sont interdites dans la marge de recul des 20 m. elles devront être réalisées de manière à être le moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur la RD125.

Sur l’espace public, les réponses apportées à la gestion du stationnement doivent être variées :

- Sur rue : stationnement longitudinal, au sein d’alvéoles paysagées,
- Ponctuellement sur des espaces publics polyvalents (placette, place...)/

Article 1AUHcb13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.
2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l’aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises etc... devront faire l’objet d’une intégration paysagère.
3. Un minimum de 20% de la superficie totale des terrains devra être traité en espaces verts. Les aires de stationnement pourront être prises en compte dans les surfaces d’espaces verts si elles sont réalisées sur des surfaces perméables et/ou enherbées spécifiques au stationnement des véhicules.

Article 1AUHcb14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de COS.

Article 1AUHcb15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article 1AUHcb16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

CHAPITRE 3

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 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 2AU16

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 PLOUIDER

REGLEMENT

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

(Zones de type A)

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE 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.

Commune située entièrement au sein de l'espace agricole majeur au sens des dispositions du SCoT du Pays de Brest, un indice 2014 complète le zonage agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A2014.

Une carrière est présente sur le territoire : un indice c rappelle cette disposition : zone Ac

Un secteur A2014zh est inscrit suite à l'étude « zones humides ». Il identifie les zones humides en zone agricole.

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, ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A – Sont interdits en zone A2014

1. Les constructions à usage d'habitation non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles à l'exception de ceux autorisés à l'article 2
2. Les changements de destination des bâtiments à l'exception de ceux autorisés à l'article 2
3. Les terrains de camping et de caravanning à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 (camping à la ferme, aire naturelle de camping).
4. Le stationnement de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs en dehors de ceux autorisés à l'article A2.
5. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
6. Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.
8. L'implantation de commerce(s) en dehors du périmètre dit de centralité commerciale (Cf périmètre p.9 du règlement).
9. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.

B – Sont interdits en zone Ac toutes occupations et utilisations des sols non autorisées à l'article A2.**C – Sont interdits en zone A2014zh :**

1. Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.
2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
3. La création de plans d'eau artificiels d'agrément, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.

D – Sont interdits en zone Ah :

1. Le changement de destination de bâtiment pour un usage d'habitation.
2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 -C.

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

A. Zone A2014**1. Outil agricole et diversification**

1. Les constructions et installations *nécessaires à l'exploitation agricole*.
2. Certaines installations (camping à la ferme...), aménagement, restauration, réhabilitation,

extension, changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...), l'activité agricole devant rester l'activité principale.

La surface totale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher après extension.

2. Construction principale à usage d'habitation

1. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes 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. La surface maximale de la nouvelle construction sera de 250 m² de surface de plancher.

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.

2. La restauration, réhabilitation de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre le logement de fonction de l'exploitant.

3. Le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre le logement de fonction de l'exploitant.

4. Les annexes et dépendances liées aux logements de fonction.

Rappel :

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

Dépendance : construction détachée de la construction principale. La dépendance constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale.

Annexe (ou extension)

Dans le cadre d'annexes, l'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée sans création de logement supplémentaire. La surface totale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher après extension à l'exception des bâtiments identifiés au document graphique comme bâtiments à caractère patrimonial.

Dépendance

La surface totale cumulée des nouvelles constructions, pour créer ou étendre des dépendances, ne devra pas dépasser 50 m² de surface de plancher.

Cette surface maximale de 50 m² de surface de plancher peut être réalisée en plusieurs phases, et se répartir entre plusieurs dépendances ou extensions de dépendances existantes.

Cette dépendance devra être implantée à proximité du logement de fonction.

6. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre des dépendances.

3. Autres

1. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.

2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme).

3. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ou imperméabilisées.

4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations qui y sont liées.
6. La reconstruction des constructions détruit par un sinistre.
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. Le stationnement de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

B - Zone Ac

Sont autorisées l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et d'exploitations de carrières.

C – Sont admis en zone A2014zh sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysager qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - * Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observation de la faune.

D - Zone Ah

1. La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction « clos et couvert » à usage d'habitation ou non (existante ou ayant existée) sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions à usage d'habitation.

Annexe (ou extension)

Dans le cadre d'annexes, l'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée sans création de logement supplémentaire. La surface totale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher après extension à l'exception des bâtiments identifiés au document graphique comme bâtiments à caractère patrimonial.

Dépendance

La surface totale cumulée des nouvelles constructions, pour créer ou étendre des dépendances, ne devra pas dépasser 50 m² de surface de plancher.

Cette surface maximale de 50 m² de surface de plancher peut être réalisée en plusieurs phases, et se répartir entre plusieurs dépendances ou extensions de dépendances existantes.

Cette dépendance devra être implantée à proximité du logement de fonction.

La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments « clos et couvert » d'intérêt architectural pour permettre des dépendances.

3. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments « clos et couvert » pour permettre des activités économiques (hors installation classé) dès lors que le bâtiment subissant le changement de destination ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestier et que cette activité économique soit compatible avec l'environnement existant.

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. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Le conseil général émet le vœu que : les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération soient soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis 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.

Code de la route : article R.110-2

Agglomération : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

4. En agglomération, le long des routes départementales, les accès sont délivrés après accord de la collectivité et accord du conseil général.

Article A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

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 eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

3. Assainissement eaux usées

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

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

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées.

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A - Voies communales et autres voies :

1. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou de l'alignement futur.
2. Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

B - Routes départementales - hors agglomération – dispositions du Conseil Général

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 770 : limite communale de Kernoues à la limite communale de Plouneour Trez.
- * RD125 : limite communale de Lesneven à la limite communale de Goulven, hors agglomération.
- * RD10 : limite communale de Goulven à la limite communale de Plouneour Trez.

- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie (

- * RD 788 : limite communale de Lesneven à la limite communale de Lanhouarneau.
- * RD110 : limite communale de Lesneven à la limite communale de Treflez.

- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie

- * RD 74 : limite communale de Saint Meen jusqu'à l'entrée d'agglomération de Plouider.
- * RD129 : limite communale de Treflez à la limite communale de Goulven.
- * RD 125 : de la RD10 à limite communale de Plouneour Trez.

Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant, ainsi qu'aux équipements techniques (bassin rétention, poste de transformation,...).

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
2. Toutefois, une disposition différente est autorisée pour les constructions existantes implantées différemment ou pour tenir compte de la configuration particulière du parcellaire.

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 niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses (acrotère) et autres toitures
	Sablère	faîtage	
Construction à usage d'habitation	6.00 m	11.00 m	9.00 m
Dépendances	2.50 m	5.50 m	3.50

2. Dans le cas d'extensions nouvelles de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées de manière à disposer d'une cohérence d'ensemble du bâtiment. Toutefois, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur maximale du corps principal faisant l'objet de l'extension.
3. Dans le cas de la restauration, réhabilitation, changement de destination de bâti existant dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, la hauteur maximale de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, réhabilitation, ou du changement de destination.
4. Sous *réserve de compatibilité avec l'environnement*, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.
5. Dans le cas de reconstruction après sinistre, les hauteurs correspondront aux hauteurs existantes avant sinistre.
6. Dans le cas de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, il n'est pas fixé de règles.

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

1. Dispositions générales

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures ;
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

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.

Sont interdites les clôtures en panneau plein.

Tout mode de clôtures sera étudié dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal, conformément à l'article R.421-12-d) du Code de l'Urbanisme.

2. Construction à usage agricole

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.

Aspect extérieur des bâtiments

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.

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 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

Article A13 – OBLIGATIONS DE REALISER DES 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.123-1-5 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 DES SOLS

Sans objet.

Article A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet.

COMMUNE DE PLOUIDER

REGLEMENT

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

(Zones de type N)

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte :

- un secteur **N**, réservé aux zones naturelles ;
- un secteur **Ne** réservé à la station de traitement des eaux usées ;
- un secteur **Nh**, délimitant les secteurs naturels comportant des constructions dispersées ;
- un secteur **Nn**, délimitant les sites archéologique de type 2 ;
- un secteur **Ns** délimitant les espaces remarquables issus de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.
- un secteur **Nzh**, repérant les zones humides ;

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, ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zones N, Ne, Nh, Nn, Ns et Nzh: les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone notamment :

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
2. Le changement de destination de bâtiment pour un usage d'habitation.
3. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagées, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
4. Le stationnement isolé de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs en dehors de ceux autorisés à l'article N2
5. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
6. Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.
7. L'ouverture de carrières ou de mines.
8. L'implantation de commerce(s) en dehors du périmètre dit de centralité commerciale (Cf périmètre p.9 du règlement).
9. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.

B – Sont interdites en zones Ne, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-B

C - Sont interdites en zones Nh,

1. Le changement de destination de bâtiment pour un usage d'habitation.
2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - A. et C.

D – Sont interdites en zones Nn, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - D.

E - Sont interdites en zones Ns, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - E.

F - Sont interdites en zone Nzh, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides
2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
3. La création de plans d'eau artificiels d'agrément, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.

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

A – Sont admis en zones N et Nh :

1. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425- 28 du Code de l'Urbanisme).
3. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ou imperméabilisées.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. La reconstruction des constructions détruit par un sinistre.

B – Sont admis dans le secteur Ne, les occupations et utilisations des sols nécessaires au traitement des eaux usées.
C – Sont admis dans le secteur Nh :
Bâti existant

1. La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction à usage d'habitation ou non (existante ou ayant existée) sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions à usage d'habitation.

Rappel :

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

Dépendance : construction détachée de la construction principale. La dépendance constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale.

Annexe (ou extension)

Dans le cadre d'annexes, l'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée sans création de logement supplémentaire. La surface totale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher après extension à l'exception des bâtiments identifiés au document graphique comme bâtiments à caractère patrimonial.

Dépendance

La surface totale cumulée des nouvelles constructions, pour créer ou étendre des dépendances, ne devra pas dépasser 50 m² de surface de plancher.

Cette surface maximale de 50 m² de surface de plancher peut être réalisée en plusieurs phases, et se répartir entre plusieurs dépendances ou extensions de dépendances existantes.

Cette dépendance devra être implantée à proximité du logement de fonction.

La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre des dépendances.

3. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments pour permettre des activités économiques (hors installation classé) dès lors que le bâtiment subissant le changement de

destination ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestier et que cette activité économique soit compatible avec l'environnement existant.

4. La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction.

D – Sont admis dans le secteur Nn :

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.
4. Les aires naturelles de stationnements de véhicules, liées à la fréquentation du site

E– Sont admis dans le secteur Ns :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

F– Sont admis en zone Nzh sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysager qu'écologique :

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

- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles

- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

* Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observation de la faune.

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. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Le conseil général émet le vœu que : les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération soient soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis 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.

Code de la route : article R.110-2

Agglomération : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

4. En agglomération, le long des routes départementales, les accès sont délivrés après accord de la collectivité et accord du conseil général.

Article N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de

réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur. 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 eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne, ...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

3. Assainissement eaux usées

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

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

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées.

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A - Voies communales et autres voies :

1. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou de l'alignement futur.

2. Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

B - Routes départementales - hors agglomération – dispositions du Conseil Général

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 770 : limite communale de Kernoues à la limite communale de Plouneour Trez.
 - * RD125 : limite communale de Lesneven à la limite communale de Goulven, hors agglomération.
 - * RD10 : limite communale de Goulven à la limite communale de Plouneour Trez.
 - 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie (
 - * RD 788 : limite communale de Lesneven à la limite communale de Lanhouarneau.
 - * RD110 : limite communale de Lesneven à la limite communale de Treflez.
 - 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie
 - * RD 74 : limite communale de Saint Meen jusqu'à l'entrée d'agglomération de Plouider.
 - * RD129 : limite communale de Treflez à la limite communale de Goulven.
 - * RD 125 : de la RD10 à limite communale de Plouneour Trez.

Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant, ainsi qu'aux équipements techniques (bassin rétention, poste de transformation,...).

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3,00 mètres.
2. Toutefois, une disposition différente est autorisée pour les constructions existantes implantées différemment ou pour tenir compte de la configuration particulière du parcellaire.

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 niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	Sablère	faîtage	
N	6.00 m	11.00 m	9.00 m
dépendances	2.50 m	5.50 m	3.50

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons sera prise comme référence..
3. Dans le cas d'extensions nouvelles de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées de manière à disposer d'une cohérence d'ensemble du bâtiment. Toutefois, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur maximale du corps principal faisant l'objet de l'extension.
4. Dans le cas de la restauration, réhabilitation, changement de destination de bâti existant dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, la hauteur maximale de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, réhabilitation, ou du changement de destination.
5. Dans le cas de reconstruction après sinistre, les hauteurs correspondront aux hauteurs existantes avant sinistre.

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

1. Dispositions générales

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement) ;
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

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.

Sont interdites les clôtures en panneau plein.

Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal, conformément à l'article R.421-12-d) du Code de l'Urbanisme.

Article N12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

Article N13 – OBLIGATIONS DE REALISER DES 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.123-1-5 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 DES SOLS

Sans objet.

Article N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet.

ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Lotissement à usage d'habitation 	- 2 places minimum par logement, plus 1 place banalisée pour 4 logements
ACTIVITÉS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - plus de 150 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface de plancher - 30% de la surface de plancher - pas de minimum - 60% de la surface de plancher avec un minimum de 3 places par commerce - 60% de la surface de plancher - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement d'enseignement du 1^{er} degré • Établissement d'enseignement du 2^{ème} degré * • Établissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • cinémas 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100% de la surface de plancher - 50% de la surface de plancher - 10% de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> • Autres lieux recevant du public 	- 50% de la surface de plancher

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Les places de stationnement des automobiles Réservées aux personnes à mobilité réduite

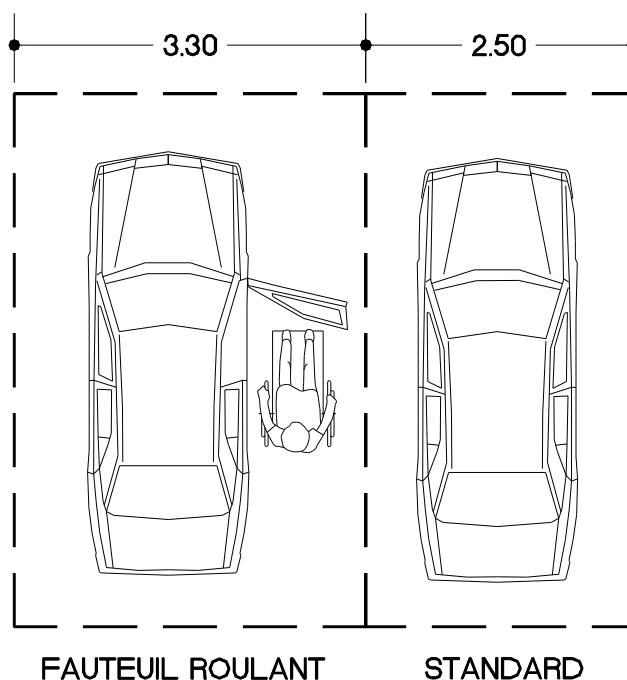
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement
- ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

