

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE TRÉDUDER

## 4. RÈGLEMENT /

*Approuvé par délibération  
du Conseil communautaire du 26 septembre 2017*



# SOMMAIRE

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 6**

**LEXIQUE / 14**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE / 17**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER / 25**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES / 33**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES / 41**

**ANNEXES / 49**





# DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 6



# LEXIQUE / 14



## ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Tréduder.

## ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

### Les règles et législations particulières

S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme (PLU), toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : loi Littoral, code civil, code rural, code forestier, code générale des collectivités territoriales, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

### Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-2 à R. 11-20 et R. 111-26 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 : 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.

Art R. 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles

L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

### Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

### Les réglementations communales spécifiques

S'ajoute aux règles du PLU, la règle d'urbanisme des lotissements dès lors qu'elle est toujours en vigueur conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme.

### Les périmètres de préemption

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire. En application de l'article L. 113-8 du Code de l'urbanisme, il est institué des zones de préemption dans les espaces naturels sensibles du département ; la liste des zones de préemption dans ces espaces figure en annexe du plan local d'urbanisme.

### Les périmètres protégés

S'ajoutent aux règles du PLU, les dispositions relatives à la protection des monuments historiques et des sites, au titre des lois du 31 décembre 1913 et du 2 mai 1930.

## ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en différentes zones :

- Zones urbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (exemple : Ua). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire et ce qui y est interdit. Ces dispositions se déclinent au niveau de 16 articles.

### Les zones urbaines, dites « zones U »

Sont 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.

### Les zones à urbaniser, dites « zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### Les zones agricoles, dites « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du

potentiel agricole ou conchylicole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

### Les zones naturelles, dites « zones N »

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

## ARTICLE 4. INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles), les documents graphiques comportent également :

### Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Afin de ne pas pénaliser des opérations de modernisation sur place de routes départementales, les EBC sont réputés être définis dans le cas général

avec un recul de 2m par rapport à la limite du domaine public routier départemental.

### **Les éléments protégés au titre l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les ensembles d'intérêt paysager et écologique tels que les haies et les talus : Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un talus ou à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Des mesures compensatoires pourront être décidés à hauteur du linéaire détruit.

Les zones humides : Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités.

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L. 211-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits sur l'ensemble du périmètre communal, sauf :

- S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- OU pour tout nouveau projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ou d'une Déclaration d'Intérêt Général au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement,
- OU s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable, le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales ainsi que les réseaux qui les accompagnent,

- OU pour l'aménagement des bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants,
- OU s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion adaptée et une valorisation des zones humides,
- OU s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant le pâturage,
- OU s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion forestière,
- OU si un certificat d'urbanisme, ou un permis d'aménager, ou une déclaration préalable, en cours de validité ont été délivrés avant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE.

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- Eviter l'impact ;
- Réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- Et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 88-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

A noter que l'inventaire des zones humides figurant sur le document graphique ne sont pas à considérer comme exhaustives. Ainsi, s'il apparaissait au cours d'instruction ou de réalisation d'un projet que celui-ci soit situé en zone humide non inventoriée, les règles mentionnées par le code de l'environnement, le SDAGE et le SAGE s'appliqueraient.

### **Les éléments protégés au titre l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les chemins de randonnée à protéger pour des motifs d'ordre culturel et historique.

### **Le patrimoine bâti, au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme**

Le PLU identifie des éléments de patrimoine situés en zone agricole et naturelle pouvant changer de destination.

Les changements de destination sont possibles, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

### **Les zones de sensibilité archéologique**

Un site de sensibilité archéologique protégé par la loi est recensé sur le territoire. Il figure sur un plan en annexe du PLU. Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Le service régional de l'archéologie doit être saisi selon l'importance du projet.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique l'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 ».

### **Les zones soumises à des risques naturels et technologiques**

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Dans les zones soumises aux risques de submersion marine (cf. carte des zones exposées présentée en annexe du PLU), les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières :

- Quel que soit le niveau d'aléa, les projets de sous-sols et de parkings souterrains sont interdits.
- Dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus ou d'aléa fort, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés.
- Lorsqu'un projet est autorisé, des aménagements doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. A titre d'exemple, les dispositions suivantes peuvent être prises : placer le 1<sup>er</sup> niveau de plancher à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, en créant un vide sanitaire ; placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, en prévoyant un accès possible des secours pour l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre...) ; créer un niveau refuge positionné à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours. Ce

niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment.

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français indique que le département du Finistère se situe en zone de sismicité faible (sismicité de niveau 2). Ainsi, les règles parasismiques sont obligatoires pour les bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 en construction neuve ou travaux d'extension sur l'existant pour les bâtiments de catégorie 3 et 4 (arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégorie 4 (décret n°20120-1254 du 22 octobre 2012).

#### Les cônes de vue

A l'intérieur des cônes de vue identifiés dans le rapport de présentation, il devra être respecté les dispositions suivantes :

- Les constructions ou extensions de constructions éventuellement autorisées ne doivent pas créer un effet d'écran depuis les voies et zones urbanisées vers la mer.
- Aucune clôture opaque ne pourra être édifiée.
- Sur les parcelles concernées, la plantation d'arbres de haute tige n'est pas autorisée et de manière générale, les plantations ne doivent pas créer un effet écran depuis les voies et zones urbanisées en direction de la mer.

### ARTICLE 5. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit

rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### ARTICLE 6. AUTORISATIONS SPECIALES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 3 à 16 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

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

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

- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## **ARTICLE 7. RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS**

Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 16 du règlement du, à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique ou la définition d'un Espace Boisé Classé.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe dans des secteurs à risque (inondation, submersion marine...).
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 8. PERMIS DE DÉMOLIR**

En application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué dans l'ensemble du territoire communal.

En outre, en application de l'article R. 421-28 du même code, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques.

- Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques.
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, car elle constitue un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

## **ARTICLE 9. STATIONNEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

## **ARTICLE 10. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées

sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **ARTICLE 11. CLÔTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 12. RAPPEL DU CODE CIVIL EN MATIERE DE VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN**

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1,90 mètre) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au

profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ». Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées sous réserve du droit des tiers.

## **ARTICLE 13. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain ne peuvent déroger aux règles fixées au sein du présent règlement. Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, l'implantation du bâti existant devra respecter l'ensemble des règles fixées au sein du présent règlement.

## **ARTICLE 14. OUVRAGES SPECIFIQUES**

Les reculs préconisés pour l'installation d'éoliennes aux abords de routes départementales sont définis comme suit :

- Aux abords de la RD n°786 : le recul minimum entre le pied du mat d'éolienne et le bord le plus proche de la chaussée est égal à la hauteur « mat+pâle » ;
- Aux abords de la rd n°22 : le recul minimum entre le pied du mat de l'éolienne et le bord le plus proche de la chaussée est égal à la hauteur « mat+pâle », ce recul étant susceptible d'être réduit au vu de l'étude de danger du dossier d'ICPE. Toutefois, ce recul mesuré depuis le bord de chaussée ne pourra être inférieur à la marge de recul (stipulée au document graphique et à l'article 6 des différents zonages) majoré d'une longueur de pâle.

## ARTICLE 15. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Types de RD	Recul (habitations / autres)	Dérogation possible (habitations / autres)
RD n°786	75 m	35 m / habitation 25 m / autres constructions
RD n°22	15 m	Pas de dérogation

Dans le cas de RD dont les marges de recul sont de 75m des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées dans une étude intégrée au document d'urbanisme, sans que toutefois ces marges soient inférieures à 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions.

## LEXIQUE

Ce lexique définit les notions complexes utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. Ce lexique est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

### Accès

Il correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

### Acrotère

Muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

### Alignement

Limites du domaine public avec les unités foncières riveraines.

### Annexe

Bâtiment secondaire de plus faible importance que le bâtiment principal, qui peut être séparé de celui-ci ou accolé sans communication interne. À titre d'exemples, remise, cellier, abri de jardin, garage, carport, local à vélos, four, puit, chapelle privée, piscine... sont considérés comme une annexe à l'habitation. La destination de l'annexe est réputée être la même que celle du bâtiment principal auquel elle est rattachée.

### Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

### Bureaux

Il s'agit de constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage.

### Changement de destination

Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une destination à une autre définie dans le Code de l'urbanisme.

### Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

### Commerce

Il s'agit de constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, etc.) directement accessibles à la clientèle.

### Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

### Exploitation agricole ou forestière

Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaires pour l'exercice d'une activité agricole : granges, hangars, écuries, stabulations, etc. Les activités accessoires (transformation, vente, logement de l'exploitant) peuvent être parfois être admises sous conditions mais ne constituent pas des « constructions destinées à l'exploitation agricole » à proprement parler.

## Extension

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle interne.

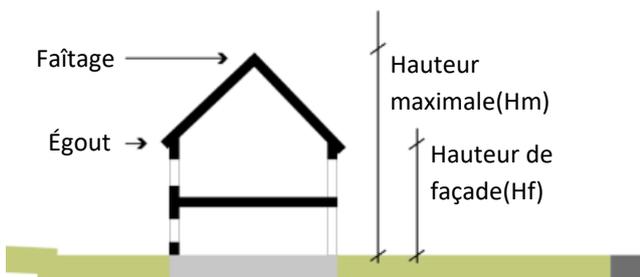
## Hauteur

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ainsi que les éléments tels que les cages d'ascenseur ou d'escalier et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).

Deux types de hauteur sont définis :

- La hauteur de façade  $H_f$  d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- La hauteur maximale  $H_m$  est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.



## Limite de voie ou d'emprise publique

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

## Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

## Nuisance

Elle caractérise un fait perceptible, provoquant une gêne vécue et subie. Elle peut être sonore, olfactive, visuelle...

## Recul

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

## Réhabilitation

Fait d'apporter le confort des normes d'aujourd'hui à une construction existante en maintenant les caractéristiques architecturales de la construction.

## Rénovation

Fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.

## Restauration

Fait de redonner à une construction existante son caractère d'origine.

## Surface de plancher

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- 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.
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- 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.
- 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.
- 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.

## Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

## Terrain naturel

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple.

## Voie

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE



## CARACTERE DE LA ZONE U

La zone U correspond au centre urbain traditionnel. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article U1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone. A ce titre, les activités nuisantes et incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone seront interdites.
2. Sont également interdites toutes constructions remettant en cause l'orientation d'aménagement associée au secteur concerné (se reporter à la pièce n°3 du PLU).
3. Les éléments repérés au document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions du titre IV des dispositions générales du présent règlement.

#### Article U2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admises les annexes liées aux propriétés bâties, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une annexe par terrain d'assiette.
2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages

graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

3. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, sous réserve qu'une bonne intégration dans l'environnement est garantie.

4. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions compatibles avec le caractère de la zone.

5. Sont admis les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être autorisé, un projet doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique.

2. Toute voie nouvelle doit en outre donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

3. Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 5 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

4. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

### **Article U4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

3. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4. S'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux épurées, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

#### **Eaux pluviales**

5. Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

6. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer

dans le réseau collecteur, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

7. S'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

### **Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

8. Sauf contrainte technique avérée, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

### **Gestion des déchets**

9. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un espace aménagé destiné au stockage des déchets en attente de collecte accessible de la voie principale doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

### **Article U5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article U6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dispositions générales**

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places existantes, de manière à prévoir un dégagement pour le stationnement d'au moins deux véhicules en dehors des voies.

#### **Dispositions particulières**

2. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction

existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.

- Lorsque le projet est une opération d'ensemble qui concerne la totalité d'un îlot.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général.

### **Article U7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, des dispositions différentes peuvent être admises lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'une bonne intégration dans l'environnement est garantie.

3. Des dispositions pourront être admises ou imposées pour permettre l'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement.

### **Article U8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article U9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article U10 – Hauteur maximale des constructions**

### Dans les sous-secteur Ua et Uc

1. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres. La hauteur de façade du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 3 mètres.

2. Une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe précédent pourra être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées dans le règlement. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

### **Article U11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **Dispositions générales**

1. Les constructions doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

#### **Pour les bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt patrimonial dans les pièces graphiques du règlement, et pour ceux présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural**

3. Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.

- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

#### **Les annexes**

4. Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

#### **Les toitures**

5. Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt d'ordre historique ou architectural ou qu'elle contribue à l'identité d'un quartier.

6. Dans le cas d'une toiture à pente, la pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant. Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie.

#### **Les clôtures**

7. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

8. Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

9. En limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

10. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des RD. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer

certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

### **Les panneaux thermiques et photovoltaïques**

11. Les panneaux solaires pour production d'énergie renouvelable sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de toiture. S'ils ne sont pas implantés sur l'habitation, l'intégration paysagère des panneaux solaires devra être soignée.

### **Les petites éoliennes**

12. Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

## **Article U12 – Stationnement**

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des RD par le gestionnaire de la voirie, pour des motifs de sécurité routière.
3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).
4. Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :
  - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les immeubles collectifs.

- Pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à cet usage.
- Pour les commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les professions libérales : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'usage professionnel.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à ces usages.
- Pour les services publics et d'intérêt collectif : selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation et leur situation au regard des parcs publics de stationnement existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

5. Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement (pour les opérations de plus de 4 logements), et par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce et de bureaux. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **Article U13 – Espaces libres et plantations**

1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront végétalisés. Le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Les plantations de cyprès et de thuyas sont à proscrire.

2. Les espaces boisés classés (EBC) figurant dans les pièces graphiques du règlement sont soumis aux dispositions du titre IV des dispositions générales du présent règlement.

3. Les talus, murets et haies existantes seront obligatoirement à conserver. En cas d'impossibilité technique, ils seront obligatoirement reconstitués à l'identique.

4. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », conservatoire botanique de Brest).

### **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article U14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

#### **Article U15 – Obligations imposées en termes de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article U16 – Obligations imposées en termes d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



## CARACTERE DE LA ZONE AU

### Plusieurs sous-secteurs sont définis :

- 1AU, correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors 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. Les secteurs 1AU sont principalement destinés à recevoir des constructions à usage d'habitations ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.
- 2AU, correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone. A ce titre, les activités nuisantes et incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone seront interdites.
2. Sont également interdites toutes constructions remettant en cause l'orientation d'aménagement associée au secteur concerné (se reporter à la pièce n°3 du PLU).
3. Les éléments repérés au document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions du titre IV des dispositions générales du présent règlement.

#### Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admises les annexes liées aux propriétés bâties, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une annexe par terrain d'assiette.
2. Sont autorisées les constructions isolées, si elles s'intègrent dans une opération d'ensemble déjà réalisée ou qu'elles portent sur un reliquat de zone en fin d'opération.
3. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, sous réserve qu'une bonne intégration dans l'environnement est garantie.
4. Sont admis, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être très aisément démontables et à l'exclusion de ceux générateurs de nuisances, la

construction de bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes.

5. Sont admis les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être autorisé, un projet doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique.

2. Toute voie nouvelle doit en outre donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

3. Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 5 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

4. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

### **Article 1AU4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau

potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

3. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4. S'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux épurées, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

#### **Eaux pluviales**

5. Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

6. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

7. S'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

#### **Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

8. Sauf contrainte technique avérée, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

## **Gestion des déchets**

9. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un espace aménagé destiné au stockage des déchets en attente de collecte accessible de la voie principale doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

### **Article 1AU5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera définie au sein d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent avec les principes des orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera définie au sein d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent avec les principes des orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 1AU9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article 1AU10 – Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Article 1AU11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **Dispositions générales**

1. Les constructions doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

#### **Les annexes**

3. Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

#### **Les toitures**

4. Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt d'ordre historique ou architectural ou qu'elle contribue à l'identité d'un quartier.

5. Dans le cas d'une toiture à pente, la pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant. Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie.

#### **Les clôtures**

6. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être

prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

7. Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

8. En limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

10. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des RD. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

#### **Les panneaux thermiques et photovoltaïques**

11. Les panneaux solaires pour production d'énergie renouvelable sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de toiture. S'ils ne sont pas implantés sur l'habitation, l'intégration paysagère des panneaux solaires devra être soignée.

#### **Les petites éoliennes**

12. Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

### **Article 1AU12 – Stationnement**

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

2. Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des RD par le gestionnaire de la voirie, pour des motifs de sécurité routière.

3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

4. Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les immeubles collectifs.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à cet usage.
- Pour les commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les professions libérales : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'usage professionnel.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à ces usages.
- Pour les services publics et d'intérêt collectif : selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation et leur situation au regard des parcs publics de stationnement existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

5. Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement (pour les opérations de plus de 4 logements), et par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce et de bureaux. Pour les services publics ou

d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

#### **Article 1AU13 – Espaces libres et plantations**

1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront végétalisés. Le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Les plantations de cyprès et de thuyas sont à proscrire.
2. Les espaces boisés classés (EBC) figurant dans les pièces graphiques du règlement sont soumis aux dispositions du titre IV des dispositions générales du présent règlement.
3. Les talus, murets et haies existantes seront obligatoirement à conserver. En cas d'impossibilité technique, ils seront obligatoirement reconstitués à l'identique.
4. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », conservatoire botanique de Brest).

### **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article 1AU14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

#### **Article 1AU15 – Obligations imposées en termes de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 1AU16 – Obligations imposées en termes d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article 2AU2.

#### Article 2AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, sous réserve qu'une bonne intégration dans l'environnement est garantie.

### SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### Article 2AU3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

#### Article 2AU4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

#### Article 2AU5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

#### Article 2AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

#### Article 2AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

#### Article 2AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### Article 2AU9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### Article 2AU10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

#### Article 2AU11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Non réglementé

#### Article 2AU12 – Stationnement

Non réglementé

#### Article 2AU13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé

### SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

#### Article 2AU14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

### SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

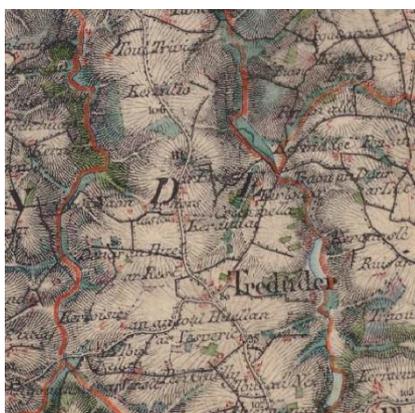
#### Article 2AU15 – Obligations imposées en termes de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

**Article 2AU16 – Obligations imposées en termes  
d’infrastructures et réseaux de communications  
électroniques**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## CARACTERE DE LA ZONE A

### Plusieurs sous-secteurs sont définis :

- A, définissant de manière générale les espaces agricoles.
- Ae, définissant un secteur au sein duquel est localisée une activité économique autre qu'agricole. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article A2.
2. Les éléments repérés au document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions du titre IV des dispositions générales du présent règlement.

#### Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### Dans toute la zone A

1. Sont autorisés sous condition d'être en continuité avec les villages existants :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole.
2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
  - Le changement de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt

patrimonial dans les pièces graphiques du règlement, sous réserve de ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 mètres avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des logements de fonction).

- Le changement de destination des bâtiments agricoles dans le but de recevoir des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au titre du Code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire...). Les bâtiments agricoles susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU et sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements (hormis pour les cas de changement de destination). Ces extensions devront respecter les conditions suivantes :
  - Ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 mètres avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des logements de fonction).
  - Pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limiter l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
  - Pour les constructions de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, limiter l'extension à 30 % de surface de plancher supplémentaire, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants, sous réserve de ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 mètres avec les

bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole, de ne pas entraîner la création d'un nouveau logement, qu'elles soient accolées au bâtiment principal et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3. En dehors des continuités des villages existants, sont autorisés à titre exceptionnel, par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute habitation ou activité.

4. En cas de création d'un logement de fonction, ce dernier doit :

- Être justifié par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance.
- Être accolé au bâtiment nécessitant la présence permanente.
- Avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.

Le logement de fonction ne pourra être bâti qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation. Un seul logement de fonction est autorisé par site de production nécessitant une présence permanente.

5. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

6. Sont admis les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

[En outre, dans la zone Ae](#)

6. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité

paysagère du site, l'extension mesurée des bâtiments nécessaires aux activités économiques existants à la date d'approbation du PLU et une seule fois depuis la date d'approbation du PLU. Ces extensions devront respecter les dispositions du paragraphe 2 de l'article A2.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être autorisé, un projet doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique.

2. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

### **Article A4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en

préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

3. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4. S'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux épurées, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

#### **Eaux pluviales**

5. Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

6. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

7. S'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

#### **Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

8. Sauf contrainte technique avérée, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

### **Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long des routes départementales hors agglomération

1. Le long de la route départementale n°786, les constructions et installation devront respecter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

2. Le long de la route départementale n°22, les constructions et installation devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposés, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site et à la sécurité routière :

- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisins.
- Pour les rénovations, extensions ou changements de destination de constructions existantes.
- Pour l'implantation des locaux destinés au stockage des déchets en attente de collecte.

#### Le long des autres voies

3. Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposés, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site et à la sécurité routière :

- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisins.

- Pour les rénovations, extensions ou changements de destination de constructions existantes.
- Pour l'implantation des locaux destinés au stockage des déchets en attente de collecte.

#### **Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, des dispositions différentes peuvent être admises lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

#### **Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article A9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article A10 – Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne pourra excéder 6 mètres. La hauteur de façade du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 3 mètres. La hauteur maximale autorisée pour les autres habitations est de 12 mètres.

3. Une hauteur supérieure à celle fixées au paragraphe précédent pourra être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées dans le règlement. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics, les silos, les usines d'aliments à la ferme, les cuves et les ponts roulants.

### **Article A11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **Dispositions générales**

1. Les constructions doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

#### **Pour les bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt patrimonial dans les pièces graphiques du règlement, et pour ceux présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural**

3. Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.

- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

#### **Les annexes**

4. Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

#### **Les toitures**

5. Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt d'ordre historique ou architectural ou qu'elle contribue à l'identité d'un quartier.

6. Dans le cas d'une toiture à pente, la pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant. Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie.

#### **Les clôtures**

7. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

8. Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

9. En limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

10. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des RD. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

### **Les panneaux thermiques et photovoltaïques**

11. Les panneaux solaires pour production d'énergie renouvelable sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de toiture. S'ils ne sont pas implantés sur l'habitation, l'intégration paysagère des panneaux solaires devra être soignée.

### **Les petites éoliennes**

12. Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

### **Article A12 – Stationnement**

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des RD par le gestionnaire de la voirie, pour des motifs de sécurité routière.

### **Article A13 – Espaces libres et plantations**

1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront végétalisés. Le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Les plantations de cyprès et de thuyas sont à proscrire.
2. Les espaces boisés classés (EBC) figurant dans les pièces graphiques du règlement sont soumis aux dispositions du titre IV des dispositions générales du présent règlement.
3. Les talus, murets et haies existantes seront obligatoirement à conserver. En cas d'impossibilité technique, ils seront obligatoirement reconstitués à l'identique.
4. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », conservatoire botanique de Brest).

## **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

### **Article A15 – Obligations imposées en termes de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article A16 – Obligations imposées en termes d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## CARACTERE DE LA ZONE N

### Plusieurs sous-secteurs sont définis :

- N, définissant de manière générale les espaces naturels à préserver.
- Ner, correspondant aux zones naturelles de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- Nc, réservé au secteur soumis aux servitudes de protection du captage d'eau situé sur le Yar.
- Nep, réservé à la station d'épuration.
- Nmer, qui délimite les espaces maritimes remarquables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

##### Dans toute la zone N, hormis dans le sous-secteur Nc

1. Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article N2.
2. Les éléments repérés au document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions du titre IV des dispositions générales du présent règlement.
3. Sont interdit(e)s dans la bande littorale des 100 mètres, toutes les constructions, extensions de construction existante, installations et changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

##### Dans le sous-secteur Nc uniquement

4. Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux sauf application de l'article N2, et à condition qu'ils ne soient pas source de pollution des eaux superficielles ou souterraines (autorisation soumise à la production d'une note indiquant la destination des bâtiments et les mesures de lutte contre les pollutions).
5. Sont également interdit(e)s :
  - L'ouverture d'excavation de tout type.
  - L'exploitation de carrières ou de mines à ciel ouvert ou de galeries souterraines.
  - La création de plan d'eau.
  - L'installation de terrains de campings et de cimetières
  - L'installation de puisards.
  - Tout aménagement entraînant la modification de l'état des lieux, notamment la création de

voies de communication sauf après déclaration auprès de Président du syndicat d'eau potable de la Baie et l'avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques si nécessaire.

6. Sont interdits tout arasement du patrimoine végétal sous forme de talus, haies ou d'arbres isolés repéré au document graphique et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### **Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### Dans toute la zone N, hormis les sous-secteurs Ner et Nmer

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, la construction et l'aménagement d'ouvrages nécessaires à la protection contre les risques ou de défense contre la mer, à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
2. Sont admis les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

#### Dans toute la zone N, hormis les sous-secteurs Ner, Nep et Nmer

2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site :
  - Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements et des sites naturels de la zone.
  - Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les postes de secours et les sanitaires.
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux, si cela

est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Le changement de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt patrimonial dans les pièces graphiques du règlement, sous réserve de ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 mètres avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des logements de fonction).
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU et sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Ces extensions devront respecter les conditions suivantes :
  - Ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 mètres avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des logements de fonction).
  - Pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limiter l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
  - Pour les constructions de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, limiter l'extension à 30 % de surface de plancher supplémentaire, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher supplémentaires à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants, sous réserve de ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 mètres avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole, de ne pas entraîner la création d'un nouveau logement, qu'elles soient accolées au bâtiment principal et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

#### Dans le sous-secteur Nep uniquement

4. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution de la station d'épuration.

#### Dans le sous-secteur Ner uniquement

5. Sont admis 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 :

- 5.1. 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.
- 5.2. 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.
- 5.3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

- 5.4. 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 dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés de surface de plancher.

Les aménagements mentionnés aux 5.1, 5.2 et 5.4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

#### Dans le sous-secteur Nmer uniquement

6. Sont admis 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 :

- Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

7. L'entretien et la mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être autorisé, un projet doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique.

2. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

#### Article N4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

##### Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

##### Eaux usées

##### Dans toute la zone N

2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

3. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4. S'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux épurées, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

##### En outre, uniquement pour le sous-secteur Nc

5. Les puisards existants de même que les rejets au fossé doivent être impérativement supprimés. Les exploitations agricoles ne doivent induire ni rejets, ni

infiltrations d'eaux souillées. Ces bâtiments feront l'objet d'aménagements permettant de suivre cette prescription.

##### Eaux pluviales

6. Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

7. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

8. S'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

##### Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

9. Sauf contrainte technique avérée, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

#### Article N5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

#### Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Le long des routes départementales hors agglomération

1. Le long de la route départementale n°786, les constructions et installation devront respecter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

2. Le long de la route départementale n°22, les constructions et installation devront respecter un

recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposés, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site et à la sécurité routière :

- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisins.
- Pour les rénovations, extensions ou changements de destination de constructions existantes.
- Pour l'implantation des locaux destinés au stockage des déchets en attente de collecte.

#### Le long des autres voies

3. Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposés, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site et à la sécurité routière :

- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisins.
- Pour les rénovations, extensions ou changements de destination de constructions existantes.
- Pour l'implantation des locaux destinés au stockage des déchets en attente de collecte.

#### **Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, des dispositions différentes peuvent être admises lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

#### **Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article N9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article N10 – Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne pourra excéder 6 mètres. La hauteur de façade du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 3 mètres. La hauteur maximale autorisée pour les autres habitations est de 12 mètres.

3. Une hauteur supérieure à celle fixées au paragraphe précédent pourra être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées dans le règlement.

Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics, les silos, les usines d'aliments à la ferme, les cuves et les ponts roulants.

## Article N11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

### Dispositions générales

1. Les constructions doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

### Pour les bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt patrimonial dans les pièces graphiques du règlement, et pour ceux présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural

3. Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

### Les annexes

4. Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

### Les toitures

5. Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt d'ordre historique ou architectural ou qu'elle contribue à l'identité d'un quartier.

6. Dans le cas d'une toiture à pente, la pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant. Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie.

### Les clôtures

7. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

8. Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

9. En limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

10. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des RD. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

### Les panneaux thermiques et photovoltaïques

11. Les panneaux solaires pour production d'énergie renouvelable sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de toiture. S'ils ne sont pas implantés sur l'habitation, l'intégration paysagère des panneaux solaires devra être soignée.

## **Les petites éoliennes**

12. Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

### **Article N12 – Stationnement**

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

2. Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des RD par le gestionnaire de la voirie, pour des motifs de sécurité routière.

### **Article N13 – Espaces libres et plantations**

1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront végétalisés. Le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Les plantations de cyprès et de thuyas sont à proscrire.

2. Les espaces boisés classés (EBC) figurant dans les pièces graphiques du règlement sont soumis aux dispositions du titre IV des dispositions générales du présent règlement.

3. Les talus, murets et haies existantes seront obligatoirement à conserver. En cas d'impossibilité technique, ils seront obligatoirement reconstitués à l'identique.

4. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », conservatoire botanique de Brest).

## **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article N14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

### **Article N15 – Obligations imposées en termes de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article N16 – Obligations imposées en termes d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# ANNEXES



**ESPÈCES INVASIVES / 50**

**PATRIMOINE BÂTI POUVANT  
CHANGER DE DESTINATION / 54**



## ESPÈCES INVASIVES

Source : Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne – Conservatoire botanique national de Brest

### ESPÈCES INVASIVES AVERÉES

#### Espèces installées :

#### Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs :

*Egeria densa* Planch.

*Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven

*Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara

*Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.

#### Plantes portant atteinte à la biodiversité :

*Baccharis halimifolia* L.

*Bidens frondosa* L.

*Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*

*Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.

*Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne

*Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss

*Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.

*Prunus laurocerasus* L.

*Reynoutria japonica* Houtt.

*Reynoutria sachalinensis* / *x bohemica*

*Rhododendron ponticum* L.

*Senecio cineraria* DC.

*Spartina alterniflora* Loisel.

#### Espèces émergentes :

*Allium triquetrum* L.

*Impatiens glandulifera* Royle

*Paspalum distichum* L.

## ESPÈCES INVASIVES POTENTIELLES

#### Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe :

*Cuscuta australis* R. Br.

#### Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde :

*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle

*Buddleja davidii* Franch.

*Robinia pseudoacacia* L.

#### Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant :

*Ambrosia artemisiifolia* L.

#### Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

*Cotoneaster horizontalis* Decne.

*Cotoneaster simonsii* Baker

*Hydrocotyle ranunculoides* L.f.

*Lindernia dubia* (L.) Pennell

#### Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels :

*Anthemis maritima* L.

*Azolla filiculoides* Lam.

*Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.

*Cotula coronopifolia* L.

*Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John

*Impatiens balfouri* Hook.f.

*Impatiens parviflora* DC.

*Laurus nobilis* L.

*Lemna minuta* Kunth

*Lemna turionifera* Landolt

*Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl

*Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*

*Senecio inaequidens* DC.

### ESPÈCES À SURVEILLER

**Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif :**

*Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier

**Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel :**

*Bromus willdenowii* Kunth

*Conyza floribunda* Kunth

**Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche :**

*Acer negundo* L.

*Amaranthus albus* L.

*Amaranthus deflexus* L.

*Amaranthus hybridus* L.

*Amaranthus retroflexus* L.

*Artemisia verlotiorum* Lamotte

*Aster lanceolatus* Willd.

*Aster novi-belgii* L.

*Aster squamatus* (Spreng.) Hieron.

*Aster x salignus* Willd.

*Berteroa incana* (L.) DC.

*Bidens connata* Muhl. ex Willd.

*Chenopodium ambrosioides* L.

*Conyza bonariensis* (L.) Cronquist

*Coronopus didymus* (L.) Sm.

*Crepis sancta* (L.) Bornm.

*Cyperus eragrostis* Lam.

*Cyperus esculentus* L.

*Datura stramonium* L. subsp. *stramonium*

*Eichhornia crassipes* (Mart.) Solms

*Elaeagnus angustifolia* L.

*Eragrostis pectinacea* (Michx.) Nees

*Erigeron annuus* (L.) Desf.

*Galega officinalis* L.

*Lycium barbarum* L.

*Mahonia aquifolium* (Pursh) Nutt.

*Matricaria discoidea* DC.

*Miscanthus sinensis* Andersson

*Oenothera biennis* L.

*Oenothera erythrosepala* Borbás

*Paspalum dilatatum* Poir.

*Phytolacca americana* L.

*Pistia stratiotes* L.

*Rhus typhina* L.

*Rosa rugosa* Thunb.

*Solidago canadensis* L.

*Solidago gigantea* Aiton

*Sorghum halepense* (L.) Pers.

*Sporobolus indicus* (L.) R.Br.

*Symphoricarpos albus* (L.) S.F.Blake

*Tetragonia tetragonoides* (Pall.) Kuntze

**Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde :**

*Berberis darwinii* Hook.

*Conyza canadensis* (L.) Cronquist

*Conyza sumatrensis* (Retz.) E.Walker

*Crocasmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br.

*Epilobium adenocaulon* Hausskn.

*Galinsoga parviflora* Cav.

*Galinsoga quadriradiata* Ruiz & Pav.

*Lathyrus latifolius* L.

*Leycesteria formosa* Wall.

*Lonicera japonica* Thunb. ex Murray

*Panicum dichotomiflorum* Michx.

*Parthenocissus quinquefolia* (L.) Planch.

*Setaria faberi* F.Herm.

*Symphytum bulbosum* K.F.Schimp.

**Plantes n'étant plus considérées comme invasives  
(intégrées à la flore locale sans dommages aux  
communautés végétales indigènes) :**

*Elodea canadensis* Michx.

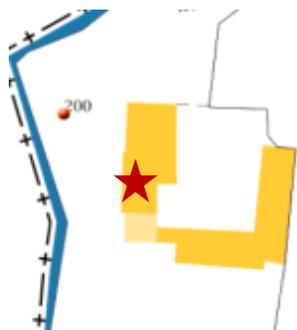
*Juncus tenuis* Willd.

## PATRIMOINE BÂTI POUVANT CHANGER DE DESTINATION \*

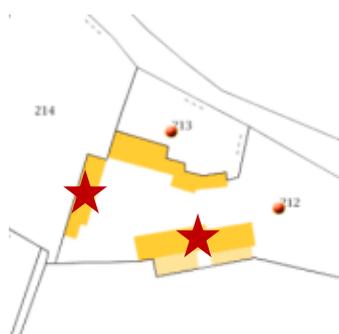
Les constructions concernées sont numérotées de 1 à 29. Ces numéros sont reportés sur le règlement graphique.

*\* Rappel : les changements de destination sont possibles, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.*

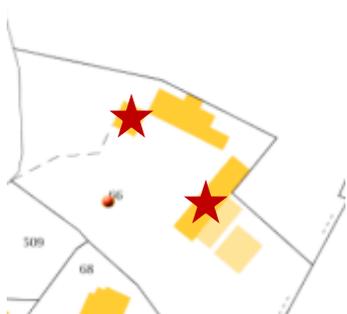
### N°1 – La Métaierie – n° du cadastre : 200



### N°2 – Toul ar har – n° du cadastre : 212



### N°3 – Penn ar guer bihan – n° du cadastre : 66

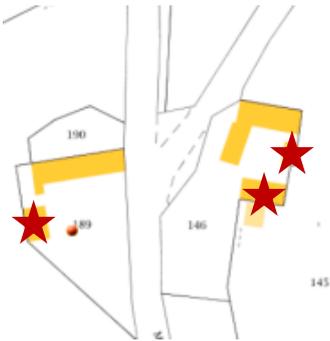


### N°4 – Roscoat – n° du cadastre : 78, 503, 504

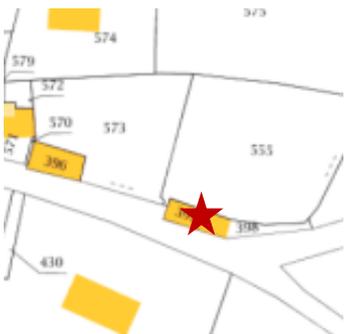




N°5 – Toul Trévian – n° du cadastre : 146, 189



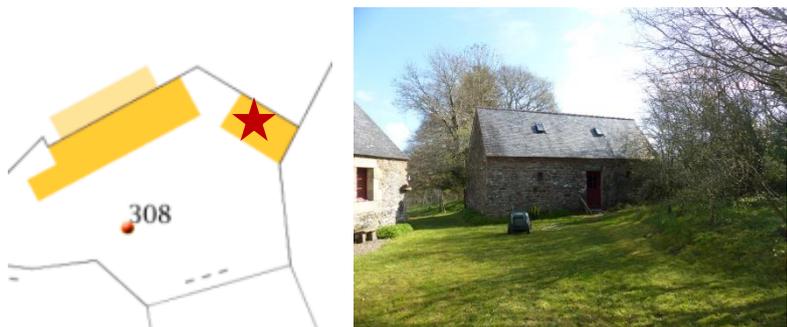
N°6 – Crec'h Mello – n° du cadastre : 397, 398



N°7 – Crec'h Mello – n° du cadastre : 376, 568



**N°8 – Kerlouarno Izellan – n° du cadastre : 308**



**N°9 – Kerlouarno Huellan – n° du cadastre : 305**



**N°10 – An ividic – n° du cadastre : 359**



**N°11 – Pen ar guer bras – n° du cadastre : 19, 682**



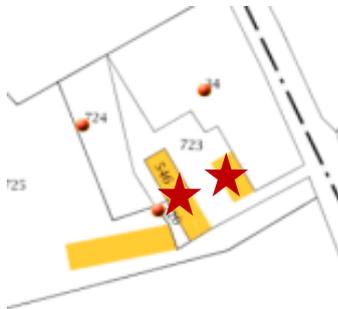
**N°12 – Convenant douar an huel – n° du cadastre : 139**



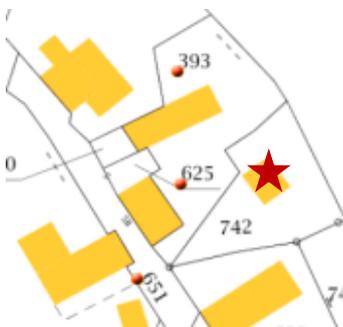
**N°13 – Convenant Kerdiviliou – n° du cadastre : 187**



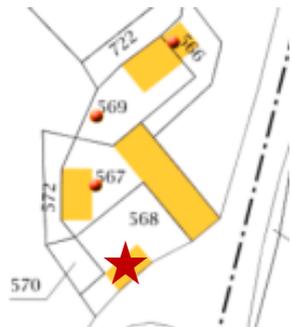
**N°14 – Toul ar har – n° du cadastre : 546, 723, 726**



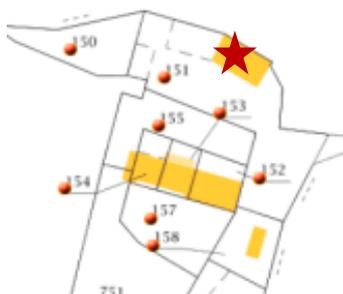
**N°15 – Kerguyomard – n° du cadastre : 742**



**N°16 – Le Vespéric – n° du cadastre : 568**



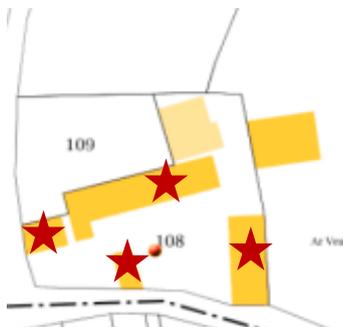
**N°17 – Kerloazic – n° du cadastre : 151**



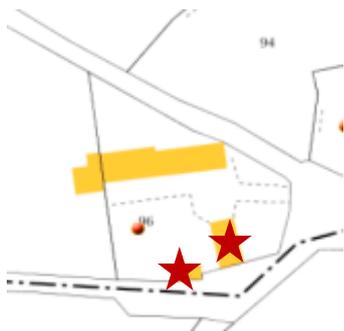
**N°18 – Ar Veuzit – n° du cadastre : 222**



**N°19 – Ar Veuzit – n° du cadastre : 108**



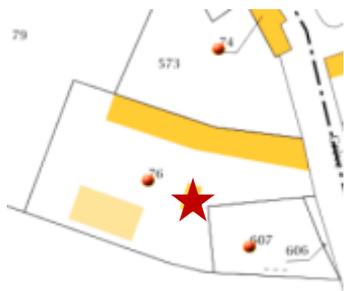
N°20 – Penguily – n° du cadastre : 96



N°21 – Penguily Le Bras – n° du cadastre : 88



N°22 – Toul an hay – n° du cadastre : 76



N°23 – Kernegues – n° du cadastre : 278



N°24 – Toul an hay – n° du cadastre : 729



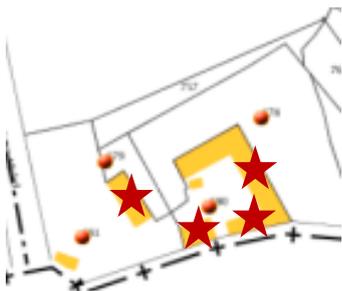
N°25 – Kervazio – n° du cadastre : 588



N°26 – Kervazio – n° du cadastre : 663, 690



N°27 – Ty skol – n° du cadastre : 680, 681



**N°28 – Le bourg – n° du cadastre : 53**



**N°29 – Le bourg – n° du cadastre : 50**

