

CC 2023\_0054

## Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 14 mars 2023

L'an deux mille vingt trois, le quatorze mars à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 3 mars 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants

Présents ce jour : 69 Procureurs : 11

### Étaient présents :

M. ARHANT Guirec, Mme AURIAC Cécile, M. BETOULE Christophe, M. BODIOU Henri, Mme BOIRON Bénédicte, Mme BRAS-DENIS Annie, M. CALLAC Jean-Yves, M. CAMUS Sylvain, Mme COADIC Marie-Laure, M. COCADIN Romuald, M. COENT André, Mme CORVISIER Bernadette, Mme CRAVEC Sylvie, Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine, M. DELISLE Hervé, M. DROUMAGUET Jean, M. EGAULT Gervais, M. EVEN Michel, Mme GOURHANT Brigitte, M. GUELOU Hervé, M. HOUSAIS Pierre, M. HOUZET Olivier, Mme HUE Carine, M. HUONNIC Pierre, M. JEFFROY Christian, M. KERGOAT Yann, Mme KERRAIN Tréfine, M. LATIMIER Hervé, M. LE BIHAN Paul, M. LE CREURER Eric, Mme LE GUÉZIEC Patricia, M. LE JEUNE Joël, Mme LE MEN Françoise, M. LE MOULLEC Frédéric, M. LE ROI Christian, M. LEON Erven, M. L'HEREEC Patrick, Mme LOGNONÉ Jamila, M. MAHE Loïc, M. MAINAGE Jacques, Mme MAREC Danielle, M. MARTIN Xavier, M. MEHEUST Christian, M. MERRER Louis, M. NICOLAS Gildas, M. NEDELLEC Yves, Mme NICOLAS Sonya, Mme NIHOARN Françoise, M. PARANTHOEN Henri, M. PEUROU Yves, M. PHILIPPE Joël, Mme PIEDALLU Anne-Françoise, Mme PIRIOU Karine, M. PONCHON François, Mme PONTAILLER Catherine, M. POUGNARD Xavier, M. PRIGENT François, Mme PRUD'HOMM Denise, M. QUENIAT Jean-Claude, M. QUEGUINER Yannick, M. ROBIN Jacques, M. ROGARD Didier, M. ROUSSELOT Pierrick, M. SALIOU Jean-François, M. SEUREAU Cédric, Mme SAUVEE Julie, M. TERRIEN Pierre, M. LE GOFF Rémi (suppléant de M. THEBAULT Christophe), Mme TURPIN Sylvie

### Procureurs :

Mme BARBIER Françoise à M. LATIMIER Hervé, M. COLIN Guillaume à Mme COADIC Marie-Laure, M. HENRY Serge à M. CAMUS Sylvain, M. JORAND Jean-Claude à M. MEHEUST Christian, M. KERVANON Patrice à Mme CORVISIER Bernadette, M. LE HOUEROU Gilbert à M. PARANTHOEN Henri, M. NOEL Louis à Mme MAREC Danielle, M. OFFRET Maurice à M. MERRER Louis, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. QUILIN Gérard à M. EGAULT Gervais, M. ROBERT Eric à M. LE BIHAN Paul

### Étaient absents excusés :

M. GARZUEL Alain, M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, M. LE ROLLAND Yves, M. RANNOU Laurent

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

## **Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Minihy-Tréguier ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme**

### Exposé des motifs

Le ScoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihy-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzec, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Trélévern.

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion-Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

Pour la commune de Minihy-Tréguier, il s'agit des SDU dénommés Kernormand et Tossen-Rugel.

Par arrêté n° 21/295 en date du 10 décembre 2021, le président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit le lancement d'une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'urbanisme de la commune de Minihy-Tréguier.

#### Concertation préalable

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2022.

#### Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et prise en compte

Le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une saisine auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Par avis en date du 6 juillet 2022, versé à la procédure, l'Autorité environnementale a fait part des observations suivantes :

- 1 - La défaillance majeure concernant le manque d'information quant aux zonages d'urbanisme (existants ou projetés).
- 2 - La qualité de l'état initial ne permettant pas d'analyser de manière exhaustive les impacts.

Concernant le point 1, l'article 42 de la loi ELAN prévoit explicitement que la délimitation des secteurs déjà urbanisés puisse être menée par le biais d'une procédure de modification simplifiée du PLU, dont la portée est encadrée par le code de l'urbanisme.

La modification simplifiée ne peut questionner « La proximité de zones urbanisées ou en voie de l'être et de secteurs de densification urbaine », ni « l'efficacité de coupures d'urbanisation », questionnement qui excéderait l'habilitation légale conférée par l'article 42 de la loi ELAN circonscrite à la délimitation des SDU.

Concernant le point 2, afin d'améliorer la qualité de l'état initial, des éléments de forme ont été corrigés, des illustrations complémentaires ont été apportées permettant le cas échéant, d'appréhender plus précisément les enjeux par secteur déjà urbanisé.

Le règlement écrit a également été complété afin de renforcer la démarche « Eviter Réduire Compenser » selon les thématiques de l'eau pluviale, de l'assainissement et des paysages.

#### Avis des Personnes Publiques Associées

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier a ensuite été soumis aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Au titre de cette consultation, la DDTM, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers et de l'artisanat, le conseil départemental et le conseil régional ont émis des avis, versés à la procédure.

La chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers et de l'artisanat, le conseil départemental et le conseil régional n'ont pas émis d'observations sur le dossier.

La DDTM a émis un avis global sur les 14 procédures de modifications simplifiées de PLU engagées.

Sur la commune de Minihy-Tréguier, les SDU de Kernormand et Tossen-Rugel n'ont pas fait l'objet de remarque particulière.

La DDTM fait également part d'une remarque relative au projet de règlement écrit et sollicite l'évolution de la rédaction concernant les constructions et installations d'intérêt général et de services publics.

#### Consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

Conformément à l'article 42 de la loi ELAN, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) a été consultée. Par courrier en date du 14 décembre 2022, elle a transmis son avis qui a été versé à la procédure.

La CDNPS a formulé des observations sensiblement comparables à celles de l'Etat concernant la délimitation des SDU.

La CDNPS propose des modifications du projet de règlement écrit concernant l'article 9 relatif à l'emprise au sol, l'article 10 relatif à la hauteur des constructions ainsi que l'article 14 relatif aux performances énergétiques et environnementales.

#### Mise à disposition du public :

Par délibération n°CC\_2022\_0198 en date du 15 novembre 2022, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a précisé les modalités de mise à disposition du public du projet de modification, de son exposé des motifs et des avis émis par les personnes publiques associées.

Une mise à disposition du dossier relatif au projet de modification simplifiée du PLU a eu lieu en mairie de Minihi-Tréguier, ainsi que sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté, pendant une durée d'un mois, du lundi 19 décembre 2022 au lundi 20 janvier 2023.

Durant cette mise à disposition, une remarque a été formulée.

Cette remarque concerne la procédure et sollicite une évolution du périmètre bâti existant ou du zonage Usdu.

#### Evolution du dossier en vue de l'approbation de la modification simplifiée

Suite aux différents avis PPA, à l'avis de la MRAe et à celui de la CDNPS ainsi qu'à la mise à disposition au public, il est proposé les évolutions suivantes :

##### 1. La notice de présentation

Des compléments et modifications de la notice de présentation (éléments de forme, illustrations complémentaires, ...) ont été ajoutés afin de prendre en compte notamment l'avis de la MRAe.

##### 2. Le règlement écrit

Le règlement écrit a été modifié notamment afin de prendre en compte les avis de la DDTM, de la MRAe ainsi que de la CDNPS.

Il est proposé de faire évoluer le projet de règlement écrit afin de modifier les destinations des nouvelles constructions autorisées, d'adapter la hauteur des constructions, de limiter la hauteur des annexes, de limiter l'emprise au sol et de limiter l'imperméabilisation via le coefficient d'imperméabilisation. Afin d'encadrer strictement les possibilités de constructions et installations nécessaires aux services publics, la règle a été revue en ce sens.

L'article 9, qui encadre les emprises au sol maximales autorisées, a été revu pour s'inscrire dans une optimisation raisonnée de la capacité d'accueil des SDU et pour conserver la caractéristique dominante d'un habitat de type individuel. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol est modulé selon la taille des unités foncières où sera implantée la nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante. Cette modulation vise à permettre l'adaptation des constructions sur les petits terrains et la limitation des constructions sur les plus grands terrains dans un souci de maintien des caractéristiques bâties et paysagères du SDU.

L'article 10, qui encadre les hauteurs des constructions, a été revu concernant les hauteurs des constructions à destination d'habitation afin qu'elles ne dépassent pas R+1+C et 4m pour les annexes afin de respecter les caractéristiques du bâti environnant.

L'article 14, qui régit les performances énergétiques et environnementales a été rectifié pour mieux encadrer l'imperméabilisation des unités foncières selon une modulation identique à celle de l'emprise au sol. Le coefficient d'imperméabilisation qui vise en premier lieu à réguler le ruissellement des eaux pluviales permet également de maintenir des caractéristiques bâties et paysagères du SDU.

- VU l'article 42 de la Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-48 ;
- VU l'article L 121-8 du code de l'urbanisme ;
- VU la délibération CC\_2020\_0032 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 4 février 2020, adoptant son Schéma de Cohérence Territoriale ;
- VU le PLU de la commune de Minihi-Tréguier approuvé le 6 décembre 2008 et ses évolutions ultérieures ;
- VU L'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n°21/295 prescrivant la modification simplifiée du PLU de de la commune de Minihi-Tréguier ;
- VU la délibération CC\_2021\_0173 du conseil communautaire de Lannion-Trégor communauté du 14 décembre 2021 définissant les modalités de concertation préalable ;
- VU la délibération CC\_2022\_0093 du conseil communautaire de Lannion-Trégor communauté du 28 juin 2022 tirant bilan de la concertation préalable ;
- VU les avis des Personnes publiques associées, de l'autorité environnementale et de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- VU la délibération CC\_2022\_0198 du conseil communautaire de Lannion-Trégor communauté du 15 novembre 2022 définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public ;
- VU le dossier présenté au public au cours de la phase de mise à disposition entre le 19 décembre 2022 et le 20 janvier 2023 ;
- VU les remarques formulées par le public ;
- VU l'avis de la commune de Minihi-Tréguier par délibération du conseil municipal en date du 20 février 2023 sur le projet de modification simplifiée du PLU ;

VU les pièces annexées à la présente délibération ;

**Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ  
(Par 79 pour et 1 non votant)**

**DECIDE DE :**

- TIRER** le bilan de la mise à disposition,
- APPROUVER** le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Minihi-Tréguier, ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.
- PRÉCISER** que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues au code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de Lannion-Trégor Communauté et dans les communes concernées, mention de cet affichage dans un journal départemental et publication dans le recueil administratif ainsi que sur le géoportail de l'urbanisme.
- AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.  
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DUMENT SIGNÉ.

*La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.*

Le Président atteste le caractère exécutoire  
de la présente délibération,  
transmise au contrôle de légalité  
par télétransmission le :

**22 MARS 2023**

Publiée et mise en ligne sur le site internet de LTC le :

**22 MARS 2023**

LE PRÉSIDENT,  
Gervais EGAULT



LE PRÉSIDENT,  
Gervais EGAULT





Modification simplifiée du  
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la  
mise en oeuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8  
du code de l'urbanisme



### Dossier d'approbation :

1. Notice de Présentation
2. Règlement écrit modifié
3. Extrait du règlement graphique modifié

Février 2023



Modification simplifiée du  
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour  
objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de  
l'article L.121-8 du code de l'urbanisme



RENNES (siège social)  
Rue de la Mairie - 35000  
D'Armeny - 35000  
Tél : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

NANTES  
15 Boulevard de la République  
44000  
Tél : 02 40 94 92 40  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

NOTICE DE PRESENTATION  
APPROBATION



Février 2023

Ce document a été réalisé par :

*Florence BRETECHE, cartographe / SIGiste*

*Chantal BARBEAU, chef de projet*

Identité de l'autorité compétente ;

*Lannion-Trégor Communauté*

1, Rue Gaspard Monge – CS 10761

22307 Lannion Cedex

Tél. : 02.96.05.09.00

Courriel : [pluih@lannion-tregor.com](mailto:pluih@lannion-tregor.com)

Site Internet : [www.lannion-tregor.com](http://www.lannion-tregor.com)

# SOMMAIRE

1. Cadre général de l'évolution du PLU .....	4
2. Déroulement de la Procédure de modification simplifiée .....	5
3. Présentation de la commune .....	7
3.1 Caractéristiques de la commune .....	7
3.2 Méthodologie de qualification des SDU .....	8
3.3 Présentation des SDU .....	15
4. Présentation des évolutions envisagées .....	20
4.1 Evolution du règlement graphique .....	20
4.2 Justifications de la règle écrite .....	23
5. Capacité de densification des SDU .....	25
5.1 Méthodologie d'identification des capacités de densification .....	25
5.2 Capacités de densification des SDU .....	26
6. Rapport de compatibilité avec le SCoT .....	27
7. Rapport de compatibilité avec la loi Littoral .....	28
7.1 Espaces Proches du Rivage .....	28
7.2 Constructions admises sous conditions dans le secteur Usdu .....	28
8. Evaluation environnementale .....	29
8.1 Etat initial de l'environnement et incidences prévisibles .....	29
8.2 Les thématiques à enjeux potentiels et mesures prises pour réduire leurs incidences .....	42
8.3 Conclusion générale de l'évaluation environnementale .....	43
9. Résumé non technique .....	44
9.1 Préambule : contexte général et procédure .....	44
9.2 Les évolutions envisagées .....	44
9.3 Situation des SDU vis-à-vis des sites Natura 2000 .....	45
9.4 Analyse des dispositions de la modification simplifiée susceptibles d'avoir des incidences notables sur les sites Natura 2000 .....	45
9.5 Enjeux identifiés à l'analyse des incidences sur l'environnement .....	46
9.6 Conclusion générale de l'évaluation environnementale .....	47
10. Indicateurs de suivi .....	49
11. Méthodologie de l'évaluation environnementale .....	50
12. Annexes .....	52
12.1 Eléments de description des sites Natura 2000 .....	52

# 1. CADRE GENERAL DE L'EVOLUTION DU PLU

Le SCoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihy-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzec, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Trélévern.

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

La modification simplifiée concerne uniquement le Secteur Déjà Urbanisé. Le règlement du PLU reste inchangé sur les autres éléments du règlement graphique et du règlement écrit.

**Le SCoT du Trégor fixe les grandes orientations des modes d'urbanisation des futurs Secteurs Déjà Urbanisés :**

*« Dans les espaces soumis à la loi Littoral, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la densification de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies.*

*Ces espaces urbanisés correspondent à la notion éponyme prévue par le code de l'urbanisme.*

*Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.*

*Les capacités d'accueil qui y sont prévues ne doivent pas compromettre l'objectif de développer le nombre d'habitants prioritairement dans les agglomérations et en extension de celles-ci.*

*Dans le cas où l'extension de proche en proche d'une agglomération ou d'un village conduit à intégrer un espace urbanisé, les documents d'urbanisme locaux peuvent alors lui appliquer le régime de l'extension de proche en proche (3.1.1). »* (Source : extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT).

Le SCoT identifie les **Secteurs Déjà Urbanisés** suivants pour la commune de Minihy-Tréguier :

- Kernormand
- Tossen-Rugel (nommé Convenant Jezéquel dans le DOO du SCoT par erreur)

Le **code de l'urbanisme** définit les règles applicables aux constructions ou installations pouvant être autorisées dans les Secteurs Déjà Urbanisés :

Extrait de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :

[...]

*Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces*

*constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « périmètre bâti existant » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.*

## 2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale détermine les critères d'identification des Secteurs Déjà Urbanisés et il en définit la localisation.

L'article 42 de la loi Elan précise que :

*« [...] 2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L.153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L.121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021. [...] »*

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que :

*« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »*

Par arrêté en date du 10 décembre 2021 prescrivant la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Minihy-Tréguier ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ainsi engagé la modification simplifiée du PLU afin de consacrer les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT dans le document d'urbanisme communal.

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil Communautaire en date du 28 juin 2022.

Conformément au décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6 de la loi ASAP, la modification simplifiée est soumise à **évaluation environnementale** :

Ces dispositions sont précisées par l'article R.104-12 du code de l'urbanisme :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur*

*l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »*

**L'article L.121-15-1** du code de l'environnement entraîne l'obligation d'effectuer une concertation préalable en lien avec la mise en œuvre de l'évaluation environnementale :

*« La concertation préalable peut concerner :*

*1° Les projets, plans et programmes mentionnés à l'article L.121-8 pour lesquels la Commission nationale du débat public a demandé une concertation préalable en application de l'article L.121-9 ;*

*1° bis Les projets mentionnés au II de l'article L.121-8 pour lesquels une concertation préalable est menée par le maître d'ouvrage en application du même II ;*

*2° Les projets assujettis à une évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application des I et II de l'article L.121-8 ;*

*3° Les plans et programmes soumis à évaluation environnementale en vertu de l'article L.122-4 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application du IV de l'article L.121-8.*

*La concertation préalable permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et des principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.*

*Ne peuvent toutefois pas faire l'objet d'une concertation préalable en application des 2° ou 3° les projets et les documents d'urbanisme soumis à une concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les projets ayant fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L.300-2 du même code, organisée dans le respect des droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II de l'article L.120-1 du présent code, ainsi que les plans et programmes suivants soumis à une procédure particulière :*

- le plan de prévention des risques technologiques ;*
- le plan de gestion des risques inondations ;*
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ;*
- le plan d'action pour le milieu marin ;*
- le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris auquel est applicable la procédure de débat public prévue par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.*

*Lorsque le projet est soumis en partie à concertation obligatoire au titre des 2°, 3° ou 4° de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et qu'il peut également être soumis en partie à concertation au titre de la présente section, le maître d'ouvrage peut faire le choix, avec l'accord de l'autorité compétente mentionnée à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, de soumettre l'ensemble du projet à concertation au titre de la présente section selon les*

modalités prévues aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du présent code. Cette concertation tient lieu de concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

## 3. PRESENTATION DE LA COMMUNE

### 3.1 CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

La commune de Minihy-Tréguier s'étend sur 12.07 km<sup>2</sup> soit 1.3% de la superficie de Lannion-Trégor Communauté.

Elle constitue un pôle urbain secondaire de l'intercommunalité identifié par le SCoT.

Elle recense 12 062 habitants (INSEE RP 2019) soit 1.3% de la population de Lannion-Trégor Communauté.

Le SCoT identifie les Secteurs Déjà Urbanisés suivants pour la commune de Minihy-Tréguier :

- Kernormand
- Tossen-Rugel (nommé Conventant Jezéquel dans le DOO du SCoT par erreur)

La commune est couverte par un PLU approuvé le 12 juin 2008 et a fait l'objet des évolutions suivantes : mise à jour le 1<sup>er</sup> octobre 2018.



Figure : 1 : Localisation de la commune 1

## 3.2 METHODOLOGIE DE QUALIFICATION DES SDU

### 3.2.1 Les critères de délimitation des périmètres à l'échelle du PLU :

Le SCoT a identifié 26 SDU, charge aux 14 PLU communaux concernés de les délimiter. La présente note méthodologique vise à présenter la démarche portée par Lannion-Trégor Communauté en vue d'une harmonisation de l'approche communale.

Le processus en vue de la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés est le suivant :

1. Un travail de cartographie permet de définir un périmètre avec des critères objectifs que sont :
  - Un ensemble de constructions à usage d'habitation rapprochées et présentant un continuum déterminé dans un premier temps par le biais d'un traitement SIG
  - Un périmètre qui doit être restreint et donc s'appuyer sur les limites bâties des habitations
2. Une adaptation de ces périmètres face à la réalité du terrain et notamment une étude paysagère permettant d'identifier :
  - La configuration du bâti
  - La présence d'éléments naturels (zones humides, trame bocagère)
  - L'ambiance urbaine du quartier (voies, équipements...)
3. La prise en compte des Espaces proches du rivage :
  - L'identification du SDU s'appuie sur les critères définis au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> ci-avant
  - Le périmètre bâti existant n'est applicable qu'en dehors de l'EPR
4. Concertation et échanges entre l'intercommunalité, élus communaux, population et partenaires

La méthode est illustrée ci-après :

### 3.2.2 Principe de l'identification des limites du Secteur Déjà Urbanisé

En vue de définir de manière la plus objective possible chaque Secteur Déjà Urbanisé, une première délimitation « automatique » à l'aide d'un traitement par le biais d'un Système d'Information Géographique (SIG) a été testée sur quatre des secteurs identifiés par le SCoT :

Commune(s) concernée(s)	Nom du secteur	Zonage PLU en vigueur
Ploumilliau	Le Clandy	UB/UE
Trébeurden/ Pleumeur-Bodou	Crec'h Caden	UN/UH
Pleumeur-Bodou	Keralies	UH
Louannec	Roc'h Gwen	UC

Trois scénarios de délimitation ont été produits par le biais du SIG :

#### Scénario 1

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions

#### Scénario 2

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions







#### Scénario 3

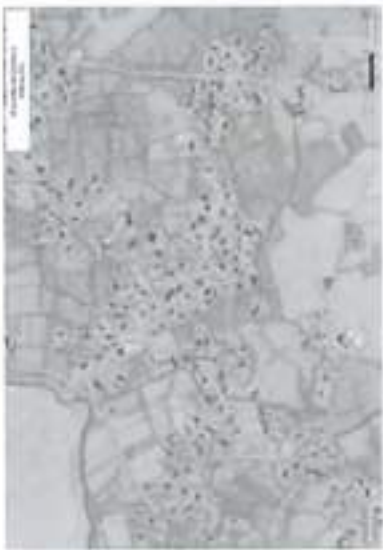
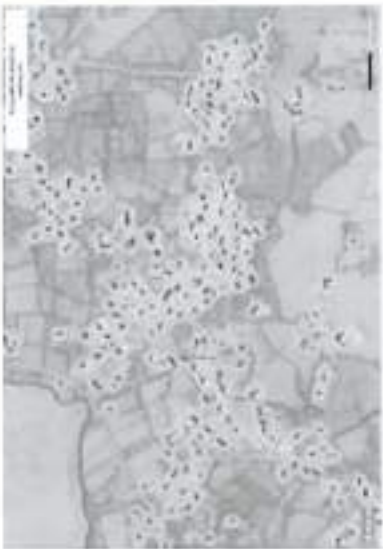




- Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions
- Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions

*Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier*

Une dilatation inférieure à 30 m n'a pas été retenue, considérant que la densité bâtie des SDU est moindre que celle des villages.

Les résultats sont présentés ci-après :

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li> <li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li> <li>Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions</li> <li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions</li> </ul>
Le Clandy			
Crec'h Caden			

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li> <li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li> <li>Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions</li> <li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions</li> </ul>
Keralies			
Rac'h Gwen			

### Conclusion :

Quel que soit le scénario, la tâche urbaine continue reste stable. L'identification des Secteurs Déjà Urbanisés s'est appuyée sur le scénario n°2 considérant qu'il reflète mieux la réalité du terrain.

Le recours à cette technique a donc été appliqué pour délimiter les 26 SDU sur les 14 communes concernées dont les 2 SDU sur la commune de Minihy-Tréguier.

Les limites des SDU ont ensuite été précisées à l'appui d'une analyse paysagère qui a permis d'en affiner les contours selon les modalités décrites dans le point 3 ci-après.

La traduction réglementaire résulte est développée dans les points 4 et 5.

### 3.2.3 Principes de l'analyse paysagère

Chaque SDU est constitué du regroupement des constructions distantes de 60 mètres les unes des autres (dilatation de 30 mètres).

Les limites périphériques du SDU tiennent compte non seulement de la distance métrique mais aussi :

- de la présence d'éléments naturels susceptibles d'être appréhendés comme des limites : vallée, haie, zone humide, ruisseau, rupture paysagère...
- de la présence d'éléments artificiels susceptibles également d'être appréhendés comme des limites : voirie...
- de la cohérence du tissu urbain/forme urbaine existant ou à consolider, au regard notamment de la présence d'éléments artificiels existants (voirie...).

Une voirie n'est pas constitutive d'une coupure d'urbanisation lorsque cette voie est bordée de constructions de part et d'autre.

Les limites de l'espace urbanisé sont en principe fixées à une quinzaine de mètres des dernières constructions de cet espace, sauf adaptation fondée sur les considérations paysagères et urbanistiques citées plus haut (éléments naturels, éléments physiques, cohérence du tissu urbain).

Un espace non bâti ne constitue pas une limite au SDU lorsqu'il est intégralement situé à l'intérieur de l'espace urbanisé ou est délimité par des éléments constitutifs d'un tel espace.

Les constructions de faible importance de type annexes ont servi à conforter les limites de l'espace urbanisé lorsqu'elles se situent au sein de l'espace urbanisé ou à proximité immédiate de l'espace urbanisé.

Dans les espaces urbanisés concernés par une limite d'espaces proches du rivage fixée par le PLU, l'espace urbanisé correspond à l'intégralité du regroupement des constructions existantes, avec cette précision que les droits à construire conférés par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ne concernent que le périmètre bâti existant situé en dehors de ces espaces proches du rivage.

## Précisions concernant la légende de description de chaque SDU

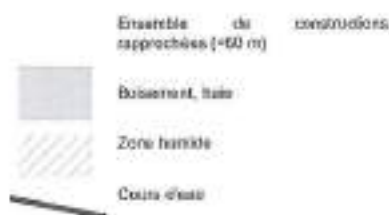
**Limites d'urbanisation franches** : elles s'appuient sur les éléments physiques illustrés ci-dessus : boisement, zone humide, haie, voie...

### Typologie du bâti :

**Ensemble bâti cohérent** principalement pavillonnaire organisé au « coup par coup » ou sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**Ilot urbain singulier** : entité constituée de quelques constructions, manifestement dissocié du SDU en raison d'une faible connexion au sein de la tâche urbaine ou d'une perception paysagère confirmant cette faible connexion, tel qu'un accès dissocié, un écran végétal fort...

### Les éléments naturels intégrés à l'analyse :



Limites d'urbanisation franches

Périmètre d'urbanisation cohérent

Ilot urbain singulier : ensemble original/ bâti unique/bâti isolé

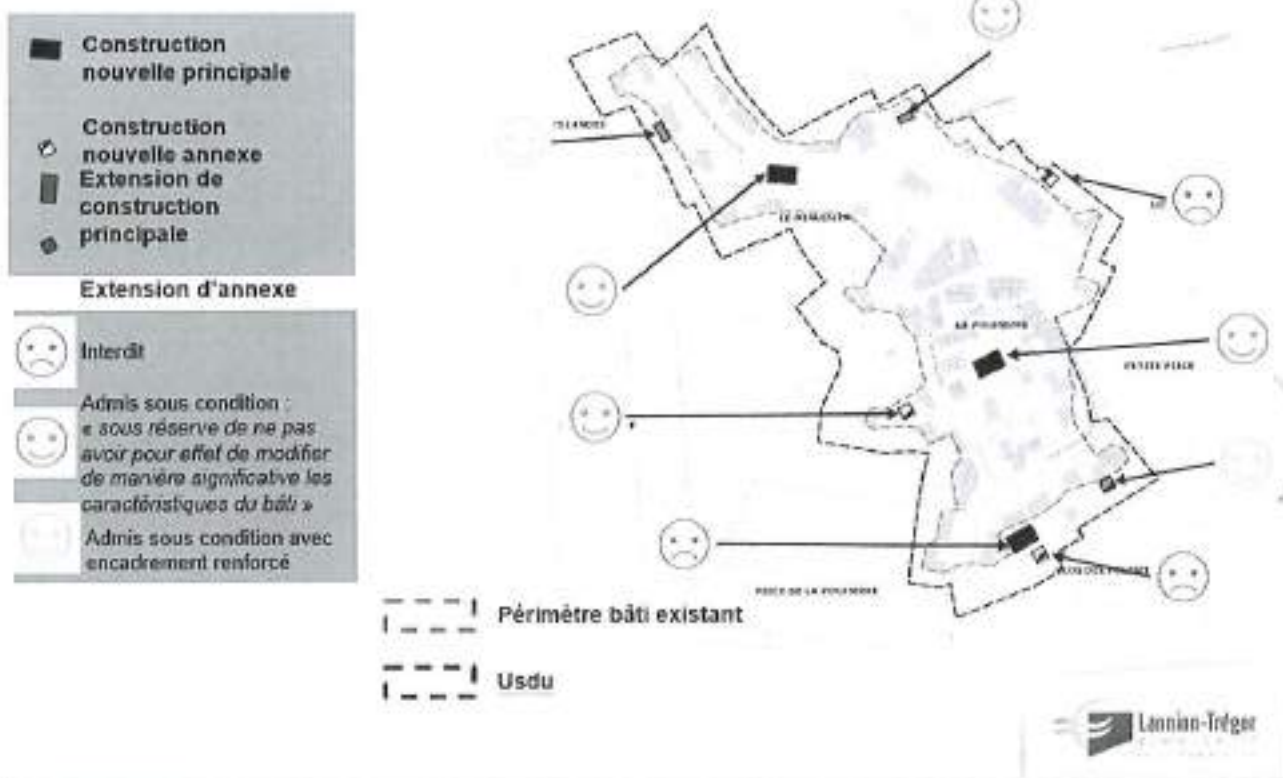
### 3.2.4 Formalisation des périmètres SDU :

Deux périmètres figurent sur le règlement graphique :

- Le périmètre correspondant au « **périmètre bâti existant** » (voir 5) qui a pour principale fonction de délimiter le périmètre au sein duquel les constructions nouvelles sont autorisées ;
- Le périmètre correspondant à l'espace entre l'extérieur du périmètre bâti existant et la limite de la **zone USdu** (voir 2 et 3) où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

Le règlement écrit définit précisément les droits à construire au sein de ces deux périmètres.

Traduction pour le règlement graphique



### 3.2.5 Le périmètre bâti existant :

Il est défini à partir de l'enveloppe extérieure des constructions principales situées au sein du continuum urbain (ensemble des constructions rapprochées et distantes de 60 m).

Sa délimitation prend en compte :

- la présence d'éléments naturels susceptibles d'être appréhendés comme des ruptures : vallée, haie, zone humide, ruisseau, rupture paysagère...
- la présence d'éléments artificiels susceptibles également d'être appréhendés comme des ruptures : voirie...
- la cohérence du tissu urbain/forme urbaine existant ou à consolider, au regard notamment de la présence d'éléments artificiels existants (voirie...).

Une voirie n'est pas constitutive d'une coupure d'urbanisation lorsque cette voie est bordée de part et d'autre de constructions.

La limite du périmètre bâti existant est en principe fixée au droit des constructions principales existantes.

Un espace non bâti ne constitue pas une rupture du périmètre bâti existant lorsqu'il est intégralement situé à l'intérieur de ce périmètre ou est délimité par des éléments constitutifs d'un tel périmètre.

Les bâtis légers non accolés (annexes...) aux constructions principales, en dehors de ce périmètre, n'y sont pas intégrés.

Les bâtis légers n'incluant pas une extension du périmètre bâti existant ont été intégrés afin de conforter les limites de ce périmètre bâti existant.

Le périmètre bâti existant exclut les parties situées en espace proche du rivage.

## 3.3 PRESENTATION DES SDU

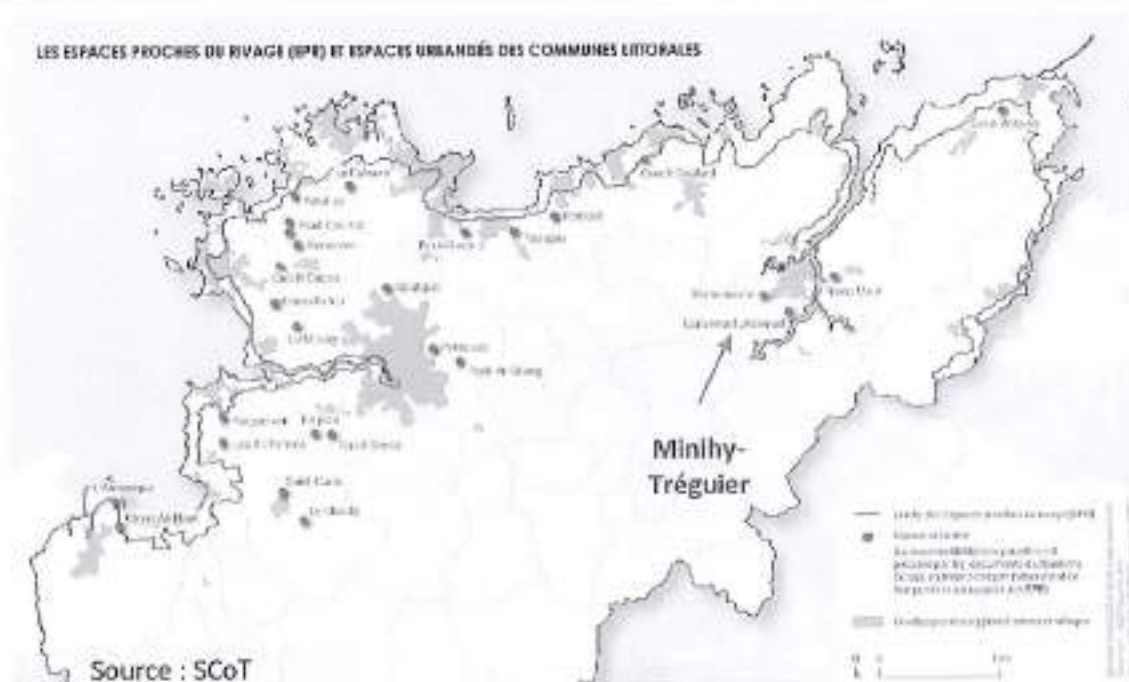


Figure 1 : Localisation des Secteurs Déjà Urbanisés à l'échelle du SCoT

Commune de Minihy-Tréguier



Secteurs Déjà Urbanisés



0 0,5 1 km



Région - Ouest, Janvier 2022  
Source : IGN  
SIR - RUP (SIR) - RUP (SIR)











Figure 2 : Localisation des Secteurs Déjà Urbanisés à l'échelle communale

**Les caractéristiques des Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT :**

Nom du SDU : KERNORMAND		Commune
		MINIHY-TREGUIER
Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :	Plus de 5 voies	
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none"><li>regroupées</li><li>disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies.</li></ul>	Autour de 50	
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : <i>(NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)</i>	Non	
Analyse qualitative du secteur		
		<h3>Légende</h3> <ul style="list-style-type: none"><li>Limites d'urbanisation franches</li><li>Périmètre d'urbanisation cohérent</li><li>Bât urbain régulier : ensemble original / bâti unique / bâti isolé</li><li>Ensemble de constructions rapprochées (&lt;50 m)</li><li>Boisement, haie</li><li>Zone humide</li><li>Cours d'eau</li></ul>
Description du SDU :		
Organisation des constructions	Quelques constructions anciennes reliées entre-elles par un tissu pavillonnaire développer le long de voies originelles (anciennes voies rurales) et d'antennes successives, ambiance de rues.	
Des limites naturelles	Coupure très nette avec le Parc d'activités économiques Ar Purdon le long de la RD 786.	

Photos du secteur



<b>Nom du SDU : TOSSEN RUGEL</b>		<b>Commune</b>
		MINIHY-TREGUIER
<b>Identification du SDU</b> sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :	Au moins 3 voies	
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none"> <li>regroupées</li> <li>disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies.</li> </ul>	Autour de 50	
Situé partiellement en espace proche du rivage : <i>(NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)</i>	Non	
<b>Analyse qualitative du secteur</b>		
<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <b>Légende</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Unités d'urbanisation franches</li> <li> Formules d'urbanisation cohérentes</li> <li> Îlot urbain singulier : ensemble original/ bât. unique/bât. isolé</li> <li> Ensemble de constructions rapprochées (&lt; 85 m)</li> <li> Boisement, haie</li> <li> Zone humide</li> <li> Cours d'eau</li> </ul> </div> </div>		
<b>Description du SDU :</b>		
<b>Organisation des constructions</b>	Constructions récentes développées autour de deux anciennes voies rurales et d'une antenne récente de lotissement à l'entrée du hameau.	
<b>Des limites naturelles</b>	Entité bien identifiée à l'ouest de la RD 8 au sein d'un paysage agricole ouvert.	
<b>Photos du secteur</b>		
<div style="display: flex;">   </div>		

## 4. PRESENTATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

### 4.1 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Un secteur USdu identifie le Secteur Déjà Urbanisé, au sein duquel est délimité le « **périmètre bâti existant** ». Le « **périmètre bâti existant** » se situe nécessairement en dehors de l'Espace Proche du Rivage.

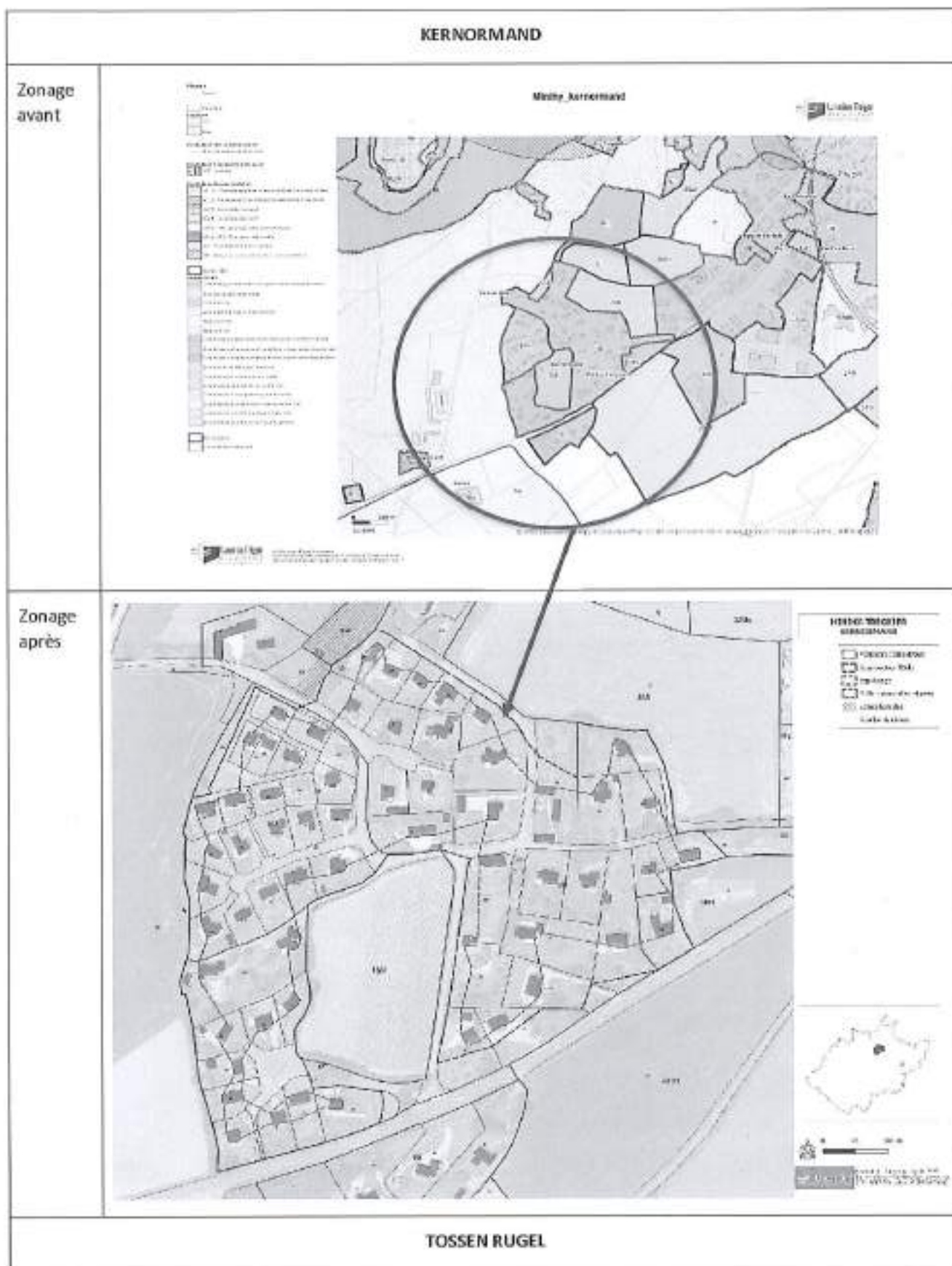
Une règle différenciée s'applique à l'intérieur et à l'extérieur de ce « **périmètre bâti existant** » :

- A l'intérieur du « **périmètre bâti existant** », il sera possible de construire une nouvelle maison d'habitation, une extension de son habitation, des annexes accolées ;
- A l'extérieur du « **périmètre bâti existant** », mais dans les limites du zonage USdu se ront uniquement permises les extensions des maisons existantes qui ont une façade commune avec le périmètre de l'enveloppe bâtie.

Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

- Un tracé en tireté noir correspondant à la délimitation du secteur USdu
- Un tracé en tireté rouge correspondant au « **périmètre bâti existant** ».

Cette délimitation conduit à adapter le périmètre de la zone UL du PLU en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des SDU.



22  
28/205

## 4.2 JUSTIFICATIONS DE LA REGLE ECRITE

Le règlement écrit du PLU est modifié en vue d'intégrer la règle applicable au secteur USdu.

Les limites du secteur USdu s'applique à des Espaces Déjà Urbanisés pouvant comprendre du bâti traditionnel autour duquel s'est développé significativement un tissu pavillonnaire. Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat.

Le règlement écrit est motivé par deux principes généraux :

- ne pas étendre le « périmètre bâti existant »
- ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

La notion de caractéristique du bâti s'entend à l'ensemble des SDU et non pour chaque bâtiment.

Le règlement écrit est rédigé de façon à ce que les constructions nouvelles respectent les caractéristiques du bâti existant.

**NB : Une fois les SDU créés par approbation de la modification simplifiée du PLU, conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable pour extension, abri de jardin etc.) sera soumise à l'avis de la CDNPS en zone USDU, y compris pour des projets de réhabilitation sans création de surface.**

Les limitations qu'il contient sont motivées de la manière suivante :

**L'article 1** pose l'interdiction de toute construction nouvelle en dehors de celles admises sous condition dans l'article 2 conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

**L'article 2** définit les constructions et installations admises sous condition selon qu'elles se situent à l'extérieur du « périmètre bâti existant » ou à l'intérieur du « périmètre bâti existant ».

En vue de maîtriser la densité bâtie et de conserver les caractéristiques bâties du SDU, une règle d'emprise au sol maximale est prévue sur l'ensemble de l'unité foncière. Ces dispositions sont reprises dans l'article 9.

L'article 2 permet le changement de destination des autres constructions existantes non autorisées dans le secteur USdu vers la destination « habitation » et la destination « services publics »

Il permet également la réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes des destinations « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

Les possibilités de reconstruction à l'identique suite à un sinistre de constructions dont les destinations non autorisées dans le secteur USdu sont précisées à titre d'information.

**L'article 3** (accès et voirie) encadre les possibilités d'accès en vue de la maîtrise des risques liés à la circulation automobile, particulièrement sur les routes départementales. Il rappelle la nécessité d'aménager des voiries et accès fonctionnels : les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

**L'article 4** (desserte par les réseaux) définit des dispositions à respecter au titre de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement :

Concernant les eaux pluviales, des règles visant à privilégier l'infiltration à la parcelle sont mises en place et complétées par un coefficient d'imperméabilisation (voir article 14). Elles s'inscrivent dans le cadre de la politique de gestion des eaux pluviales à la parcelle en cours de mise en œuvre à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté.

Concernant les eaux usées, les modalités de gestion des eaux usées doivent être compatibles avec les annexes sanitaires du PLU.

**Les articles 6 et 7** (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) encadre la perception du paysage urbain depuis les voies situées au sein du USdu en vue de maintenir les caractéristiques du bâti.

**L'article 9** encadre les emprises au sol maximales autorisées pour s'inscrire dans une optimisation raisonnée de la capacité d'accueil des USdu et pour conserver la caractéristique dominante d'un habitat de type pavillonnaire. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol est modulé selon la taille des unités foncières où sera implantée la nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante. Cette modulation vise à permettre l'adaptation des constructions sur les petits terrains et la limitation des constructions sur les plus grands terrains dans un souci de maintien des caractéristiques bâties et paysagères du SDU.

Les extensions autorisées à l'extérieur du périmètre bâti existant sont également encadrées en vue de s'inscrire dans la même logique de préservation des caractéristiques du bâti existant et du périmètre urbanisé.

**L'article 10** encadre les hauteurs maximales autorisées en vue de conserver les caractéristiques bâties existantes et de maîtriser les effets de l'optimisation des parcelles notamment en ce qui concerne la préservation de l'ensoleillement des constructions riveraines.

**L'article 14** encadre l'imperméabilisation des unités foncières selon une modulation identique à celle de l'emprise au sol et pour les mêmes motifs paysagers. Le coefficient d'imperméabilisation vise en premier lieu à réguler le ruissellement des eaux pluviales.

Les règles prescrites dans les autres articles visent à favoriser l'intégration urbaine, paysagère et environnementale en cohérence avec les dispositions prévues de manière générale dans les zones U.

Le règlement écrit est présenté en annexe.

## 5. CAPACITE DE DENSIFICATION DES SDU

### 5.1 METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION

La capacité de densification de chaque SDU est appréciée au sein du « **périmètre bâti existant** » figurant au règlement graphique.

Cette capacité de densification est évaluée cartographiquement selon les principes suivants :

- Identifier un espace « non divisible » de principe autour des constructions existantes d'une profondeur de 15m permettant les extensions, les annexes non accolées et autres usages associés aux habitations existantes.

- obtenir une parcelle constructible d'une taille minimum autour de 450 m<sup>2</sup> disposant d'une géométrie et d'un accès opérants.

- Prendre en compte les configurations parcellaires et les prescriptions urbanistiques existantes (marges de recul, interdiction d'accès, ...).

Le nombre de logements possible sur chaque gisement est obtenu à partir du nombre de parcelles de 450m<sup>2</sup> possibles.

Les secteurs déjà urbanisés permettent de réaliser de nouvelles constructions sur 3 types de terrains

- **fonds de parcelles** correspondant plutôt à de petits terrains propices aux **divisions parcellaires type "BIMBY"** : de potentielles nouvelles constructions sont dépendantes de l'absence de rétention foncière.
- **grandes unités foncières** pouvant accueillir plusieurs constructions, situées au sein du bâti : la constructibilité de ces terrains est soumise à une opération d'ensemble, et compte-tenu du fait que plusieurs propriétaires sont concernés le potentiel de nouvelles habitations s'avère très limité.
- **parcelles non bâties, "dents creuses"**: ces terrains sont les plus susceptibles de voir s'ériger de nouvelles habitations et répondent à l'objectif premier de la loi Elan

L'identification de la capacité de densification a fait l'objet d'un travail de recensement approfondi intégrant le travail de compilation des données techniques (appui sur les matrices cadastrales, photos aériennes recherches ADS...).



Dents creuses



Fonds de parcelles propices au BIMBY



Grandes unités foncières

## 5.2 CAPACITES DE DENSIFICATION DES SDU



Les cartes ci-dessus identifient les terrains nus ou bâtis disposant d'une surface importante et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions admissibles dans le sous-secteur Usdu.

Les capacités de densification identifiées sont principalement le fruit de projections de divisions parcellaires dans une logique de Bimby, et donc mobilisables peut être plus difficilement ou dans un processus long d'appropriation.

Les capacités de densification ici identifiées représentent donc un potentiel maximum théorique.

SDU	Surface des gisements	Nombre de gisements	Equivalent logements
Kernormand	2 680	3	6
Tossen Rugel	3 122	4	7
<b>TOTAL</b>	<b>5 802</b>	<b>7</b>	<b>13</b>

## 6. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le SCoT fixe des orientations concernant les modes d'urbanisation en précisant la localisation souhaitée du développement : *« Le territoire se donne pour objectif de maîtriser la dispersion de son urbanisation, en s'appuyant sur ses agglomérations et principaux villages qui rythment la vie de ses habitants. Les critères choisis pour les définir garantissent le respect de la loi Littoral, pour ceux qui sont concernés. »* (P. 30 du DOO).

Les dispositions précises relatives aux SDU sont présentées page 31 du DOO :

*« Dans les espaces soumis à la loi Littoral, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la densification de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies.*

*Ces espaces urbanisés correspondent à la notion éponyme prévue par le code de l'urbanisme.*

*Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage, qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.*

*Les capacités d'accueil qui y sont prévues ne doivent pas compromettre l'objectif de développer le nombre d'habitants prioritairement dans les agglomérations et en extension de celles-ci.*

*Dans le cas où l'extension de proche en proche d'une agglomération ou d'un village conduit à intégrer un espace urbanisé, les documents d'urbanisme locaux peuvent alors lui appliquer le régime de l'extension de proche en proche (3.1.1). »*

Le SCoT souligne que les **capacités d'accueil des SDU** ne doivent pas compromettre les objectifs de développement des agglomérations.

### **Rappel de l'objectif de production de logements à Minihy-Tréguier à l'horizon 2040 : 280 logements**

La capacité d'accueil théorique des Secteurs Déjà Urbanisés est estimée à 13 logements soit 4,6 % de l'objectif de production de logements pour la commune.

**La faible proportion en termes de capacité d'accueil en logements des SDU permet de conclure au fait qu'elle ne compromet pas les objectifs de développement de l'agglomération de la commune.**

Pour mémoire, une procédure de modification simplifiée équivalente d'intégration des 26 SDU définis par le SCoT est en cours dans les 14 communes littorales concernées de Lannion-Trégor Communauté. La capacité d'accueil cumulée en logements de l'ensemble des SDU est estimée à 418 logements soit 5.4 % de l'objectif total de production de logements prévu par le SCoT des communes littorales dotées de SDU.

La faible proportion en termes de capacité d'accueil en logements de l'ensemble des SDU identifiés à l'échelle du SCoT permet également de conclure au fait qu'elle ne compromet pas les objectifs de développement et en particulier l'équilibre au profit des agglomérations.

## 7. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

### 7.1 ESPACES PROCHES DU RIVAGE

La loi Elan (23 novembre 2018) rend possible la constructibilité dans les Secteurs Déjà Urbanisés en dehors de la bande littorale de cent mètres et des Espaces Proches du Rivage.

Le SCoT précise que « Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire. ».

Les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés dans la commune sont situés en dehors des Espaces Proches du Rivage.

### 7.2 CONSTRUCTIONS ADMISES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR USDU

Il est rappelé que :

Extrait de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :

[...]

*Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics [...].*

Il existe des locaux à vocation économique au sein du SDU dont l'évolution est contrainte. Toutefois, leur changement de destination pour accueillir des constructions autorisées sous condition dans le sous-secteur Usdu est possible.

## 8. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 8.1 Etat initial de l'environnement et incidences prévisibles

La présente section vise à présenter les enjeux selon les 10 thématiques environnementales identifiées dans l'évaluation environnementale du SCoT.

#### 8.1.1 LA CONSOMMATION D'ESPACE

Par définition, un Secteur Déjà Urbanisé est un périmètre restreint qui s'appuie sur les limites bâties des habitations. Il s'agit de secteurs urbanisés existants qu'il n'est pas prévu d'étendre et où seront admises uniquement des constructions à destination de logement (voire d'hébergement) sous réserve de maintenir les caractéristiques du secteur.

Les évolutions envisagées n'entraîneront donc pas de consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier supplémentaire.

#### 8.1.2 LE PATRIMOINE

##### 8.1.2.1 LES PAYSAGES<sup>1</sup>

Le territoire communal de Minihy-Tréguier est composé schématiquement de 6 grands types de paysages :

- 1 – Le centre ancien organisé autour de l'église,
- 2 – L'extension récente, une urbanisation concentrique,
- 3 – Les zones d'activités,
- 4 – L'espace agricole ouvert,
- 5 – La vallée à ambiance maritime du Jaudy,
- 6 – La vallée à ambiance terrestre du Guindy.

---

<sup>1</sup> Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.



*Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier***KERNORMAND****TOSSEN-RUGEL**

Les Secteurs déjà Urbanisés accueillent un nombre de constructions supérieures à 30, très majoritairement à vocation d'habitat et sont organisés à partir de plusieurs voies. Ils ont donc des caractéristiques urbaines explicites au sein d'un environnement agricole ou naturel.

Leur délimitation repose à la fois sur le caractère continu de l'urbanisation et sur des limites « naturelles » qui limitent les incidences sur les paysages en évitant l'étalement urbain et en ne remettant pas en cause les coupures naturelles qui peuvent être représentées par des vallées, des haies ou des boisements.

Les constructions ou installations admises dans les SDU doivent s'inscrire dans l'enveloppe bâtie existante appuyée sur ces limites naturelles et ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti.

**Ces deux dispositions qui explicitent largement les limitations à la règle écrite permettent de conclure à des incidences limitées sur le grand paysage comme sur le paysage urbain.**

### 8.1.2.2 LES SITES ET MONUMENTS PROTÉGÉS

La commune de Minihy-Tréguier est concernée par les sites et monuments protégés suivant :

- Les périmètres de 500m de 6 Monuments Historiques : les deux SDU se situent en dehors des périmètres de 500 m
- Le site classé de l'estuaire du Trieux et du Jaudy : les deux SDU se situent en dehors du périmètre
- Le site inscrit du littoral Penvenan Plouha.

Les deux SDU sont situés dans le périmètre du site inscrit, mais en limite de celui-ci (voir illustrations ci-dessous). Ces deux secteurs sont déjà urbanisés. Les évolutions seront cantonnées au sein du périmètre bâti existant et en respectant le cadre bâti existant. L'impact sur le paysage des évolutions engagées par la présente procédure de Modification simplifiée peut être considéré comme négligeable.



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier

Commune de Minihy-Tréguier

-  Zones d'Urbanisme existantes
-  Zones d'Urbanisme
-  Zones non urbanisées
-  Zones agricoles
-  Zones de protection de l'environnement



Rédaction : Ouest-Arm, Septembre 2022  
Révisé : JPL  
GDR : RGP01 / Licence 4.0 (EP 55-2154)

## 8.1.3 LES ESPACES NATURELS ET NATURA 2000

### 8.1.3.1 La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du SCoT s'appuie sur l'armature présentée sur la carte ci-après.

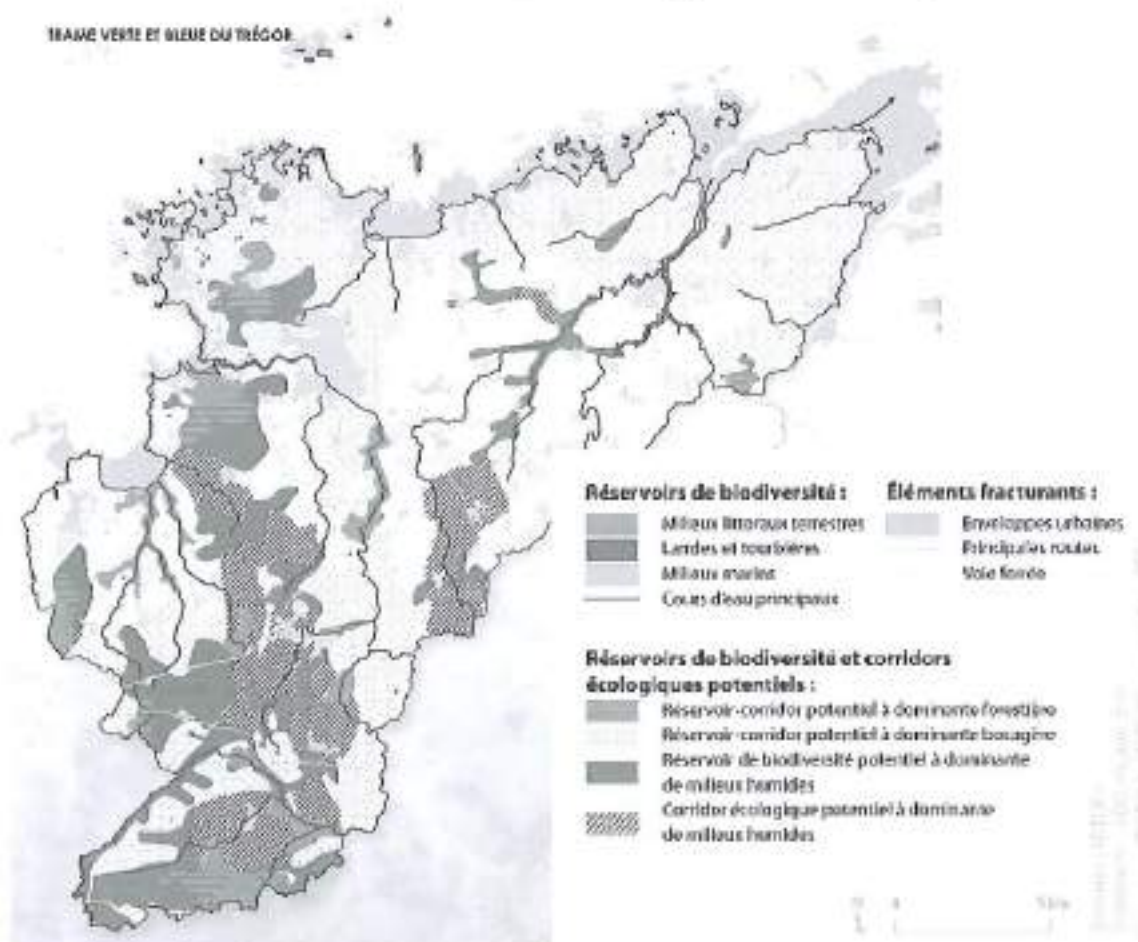


Figure 3 : TVB à l'échelle du SCoT



Un zoom a été réalisé pour localiser les SDU au sein de la Trame Verte et Bleue. Conformément à l'analyse paysagère qui situe les SDU dans l'espace agricole, ceux-ci s'inscrivent sur le plateau agricole mais sans enjeu de continuité écologique (zone blanche sur la carte).

Par définition, un Secteur Déjà Urbanisé présente un niveau d'artificialisation qui limite fortement ses potentialités en termes de biodiversité. Aucun impact significatif n'est attendu en termes d'atteintes à d'éventuels réservoirs de biodiversité ou continuités écologiques.

Rappelons par ailleurs que la modification simplifiée n'affecte ni le périmètre des zones humides inventoriées, ni celui des boisements, haies et tout autre élément de patrimoine naturel protégé par le PLU en vigueur.

La modification simplifiée n'entraîne pas de réduction du périmètre de la zone N (Naturelle). Elle n'a pas d'incidence sur la Trame Verte et Bleue.

### 8.1.3.2 Les zones Natura 2000

Les 7 sites Natura 2000 du territoire du SCoT sont les suivants :

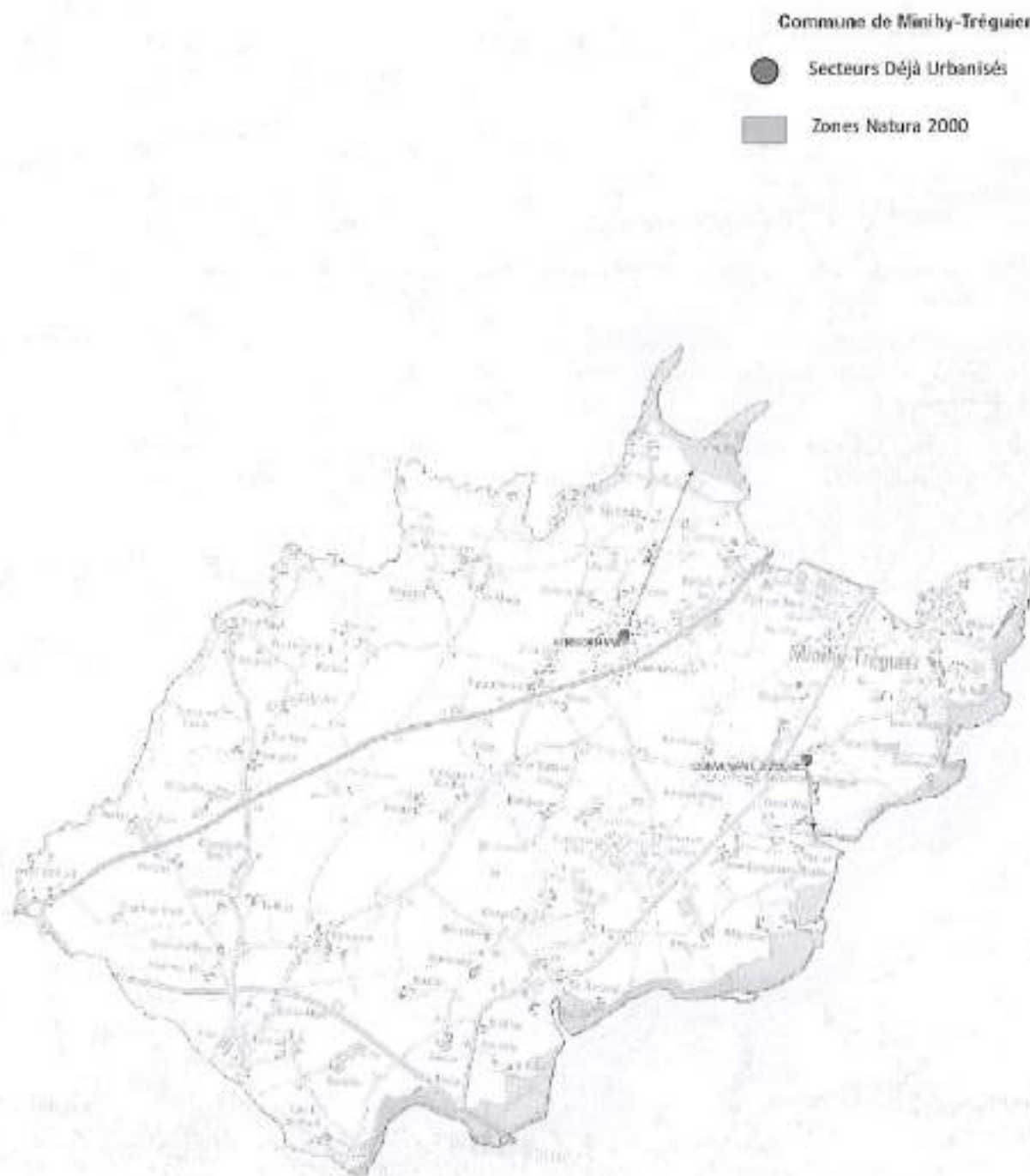
Code	Nom	Statut	Superficie (ha)	Superficie dans le SCoT (ha)
FR5300004	Rivière le Douren	ZSC	2904,45	465,3 (16%)
FR5300009	Côte de Granit Rose-Sept-Iles	ZSC	72140,36	563,4 (0,78%)
FR5300010	Trégor Goëlo	ZSC	91228	1211 (1,33%)
FR5300062	Étang du Moulin Neuf	ZSC	46	46 (100%)
FR5300008	Rivière Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay	ZSC	3204	2215,5 (69,15%)
FR5310011	Côte de Granit Rose-Sept-Iles	ZPS	69602	68,3 (0,001%)
FR5310070	Trégor Goëlo	ZPS	91438	1209,7 (1,32%)
FR5300013	Monts d'Arrée centre et est	ZSC	10872,4	0

Source : SCoT – p. 76 de l'évaluation environnementale

La commune de Minihy-Tréguier est concernée par le site Natura 2000 « Trégor Goëlo ».

La description du site Natura 2000 figure au chapitre 12 - Annexes du présent document.

Figure 6 : Carte de synthèse des zones Natura 2000



### 8.1.3.3 Situation des SDU vis-à-vis des sites Natura 2000

Nom du SDU	Distance au site Natura 2000	Situé dans un bassin versant en connexion directe avec le site Natura 2000
Kernormand	967 m	Non
Tossen Ruguel	376 m	Oui

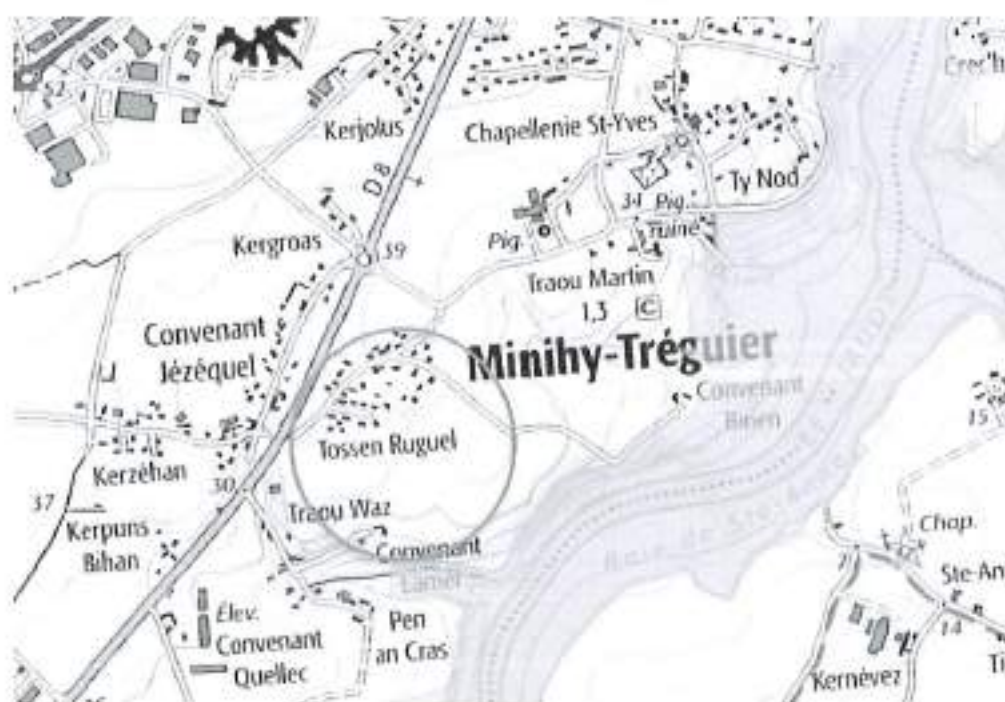
### 8.1.3.4 Analyse des dispositions de la modification simplifiée susceptibles d'avoir des incidences notables sur les sites Natura 2000

Dans la mesure où le site Natura 2000 dispose d'une protection satisfaisante sous forme d'une zone N, non modifiée par la présente procédure, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes des SDU sur les habitats qui le caractérisent.

Les SDU se situent hors des périmètres de protection Natura 2000 et à une distance supérieure à 600 m. La présence d'une voie structurante, la D 127 constitue une rupture de connexions écologiques potentielles avec Natura 2000.

En revanche à Tossen-Ruguel, on ne relève pas d'éléments de rupture des connexions écologiques potentielles avec Natura 2000. Ce SDU se situe en amont du Jaudy. Il conviendra donc de veiller au bon fonctionnement de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales des potentiels constructions futures au sein du SDU.

#### Absence de rupture entre Tossen-Ruguel et Natura 2000



Source : Géoportail

## 8.1.4 L'EAU

### 8.1.4.1 L'assainissement collectif

Les deux SDU sont raccordés à la STEP située sur la commune de Tréguier. Une nouvelle STEP en cours d'étude commune à Tréguier et Minihy-Tréguier. La date prévisionnelle de début de travaux se situe autour de 2025.

**Eu égard à la capacité d'accueil supplémentaire limitée estimée à 13 logements au sein des SDU, la procédure de modification simplifiée n'aura pas d'incidence notable sur la capacité de traitement des eaux usées.**

### 8.1.4.2 L'eau pluviale

La possibilité d'accueillir de nouvelles constructions ou extensions est susceptible d'entraîner une imperméabilisation supplémentaire et d'augmenter le ruissellement des eaux pluviales.

**La proportion de capacité d'accueil en logements permise à travers les SDU reste cependant faible et permet de considérer que les incidences sur les eaux pluviales sont peu significatives.**

### 8.1.4.3 L'eau potable

Lors de la révision du Schéma d'Alimentation en Eau Potable des Côtes-d'Armor en mars 2015, un travail prospectif a été réalisé à l'horizon 2030 sur l'adéquation des ressources et les besoins estimés en eau potable sur l'ensemble du département. Les projections à l'horizon 2030 ne montrent pas de difficulté d'approvisionnement en situation moyenne. Avec des rendements déjà élevés (autour de 90 %), les actions prioritaires pour assurer l'approvisionnement en eau potable en période de sécheresse concernent essentiellement les économies d'eau et le recours à des ressources locales via notamment la réouverture d'anciens captages.

Les Secteurs Déjà Urbanisés sont reliés au réseau de distribution d'eau potable. **La capacité d'accueil limitée en nombre d'habitants supplémentaires ne devrait pas entraîner de pression sur la ressource. Les évolutions envisagées étant limitées à un périmètre déjà urbanisé, elles n'auront de plus aucune incidence sur la protection des captages d'eau potable.**

## 8.1.5 LES RESSOURCES MINERALES

Les évolutions envisagées portent sur des Secteurs Déjà Urbanisés ne présentant pas de potentiel en termes de ressources minérales.

**Sur le plan des ressources minérales, on peut considérer que les incidences des évolutions envisagées seront globalement insignifiantes.**

## 8.1.6 CLIMAT, QUALITE DE L'AIR, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE

Les émissions de Gaz à effet de serre (GES) sont évaluées à la baisse par le SCoT, y compris dans un scénario au fil de l'eau à l'horizon 2030 (méthode GES-SCoT) en raison notamment de l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements, de la réduction des besoins en déplacement...

S'agissant de Secteurs Déjà Urbanisés, la capacité d'accueil de nouvelles constructions ou extensions reste limitée. Les nouvelles constructions devront respecter les normes constructives destinées à économiser l'énergie et les ressources (RT 2020 par exemple).

Cette capacité d'accueil de nouvelles constructions dans les SDU favorisera certes le recours à la voiture particulière. Néanmoins, la proportion de nouvelles constructions concernées reste limitée et ne devrait pas avoir d'incidence significative sur la qualité de l'air.

Les nouvelles constructions ou extensions n'engendreront donc pas d'augmentation significative de la quantité de gaz à effet de serre produite.

Les évolutions n'entraînent globalement donc pas d'incidences significatives sur le climat et d'augmentation de la vulnérabilité au changement climatique du territoire.

### 8.1.7- LES NUISANCES SONORES

Les infrastructures de transport terrestre génératrices de nuisances sonores à l'échelle de Lannion-Trégor communauté sont les suivantes :

Infrastructure	Communes concernées
RN12	Plounérin, Plounévez-Moëdec
RD6	Louannec, Kermaria-Sulard, Coatréven, Minihy-Tréguier, Pommerit-Jaudy, La Roche-Derrien
RD11	Ploubezre, Lannion, Trégastel, Pleumeur-Bodou
RD65	Lannion, Trébeurden, Pleumeur-Bodou
RD767	Lannion, Pluzunet, Caouennec-Lanvezeac, Cavan, Prat
RD786	Plestin-les-Grèves, Tréduder, Saint-Michel-en-Grève, Trédrez-Locquemau, Ploumilliau, Ploulec'h, Lannion, Rospez, Trézerny, Lanmérin, Coatréven, Minihy-Tréguier, Plouguiel, Trédarzec, Pleudaniel, Lézardrieux
RD788	Lannion, Perros-Guirec, Trégastel

Les SDU sont concernés par les principales sources de pollution sonores suivantes :

Nom SDU	Voie concernée
Kernormand	RD 786

Bien que la capacité d'accueil supplémentaire au sein des SDU soit limitée, une population supplémentaire sera cependant exposée aux nuisances sonores.

### 8.1.8 LES SITES ET SOLS POLLUES

Les Secteurs Déjà Urbanisés correspondent à des formes d'urbanisation récentes à l'appui de hameaux traditionnels. Il n'existe pas de site d'activité vacant, susceptible de receler des sols ou sous-sol pollués.

Le règlement prévoit cependant que les activités existantes puissent changer de destination vers l'habitat. Le code de l'environnement prévoit que le site doit être exempt de toute pollution avant changement de destination.

Sur le plan des sites et sols pollués, les évolutions envisagées n'auront pas d'incidence significative dès lors que les dispositions relatives à la dépollution éventuelles sont respectées.

### 8.1.9 LES DECHETS

Les Secteurs Déjà Urbanisés bénéficient déjà du ramassage des ordures ménagères. Les déchets des nouvelles constructions ou extensions seront également traités par les processus existants.

Sur le plan des déchets, on peut considérer que les incidences des évolutions envisagées seront globalement insignifiantes.

### 8.1.10 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par les risques suivants :

Risques naturels								Risques technologiques		
Communes	Feu de forêt	Inondation	Inondation par submersion marine	Mouvement de terrain	Phénomènes météorologiques Tempête et grains (vent)	Radon	Séisme	Rupture de barrage	Transport de marchandises dangereuses	Total général
MINIHY TREGUIER		X	X	X	X	X	X			6

Les SDU sont éloignés du littoral et du Jaudy. Ils ne sont donc pas concernés par les risques inondation, mouvement de terrain, phénomènes météorologiques.

Les techniques constructives permettent en particulier de réduire l'exposition au Radon et les conséquences d'un séisme.

Aucune incidence significative n'est attendue sur le plan des risques naturels et technologiques.

### 8.1.11 LA SANTE

Au regard de l'absence d'incidences significatives sur les composantes environnementales liées à la pollution et aux nuisances (eau, climat, énergie, gaz à effet de serre, qualité de l'air, déchets, nuisances sonores, risques naturels et technologiques), il est considéré que les évolutions envisagées seront globalement non significatives pour la santé.

Seule l'augmentation de population non significative exposée aux risques de nuisances sonores est considérée comme une incidence négative.

### 8.1.12 CONCLUSION

L'absence d'incidences sur la plupart des thématiques présentées précédemment s'inscrit dans une logique d'évitement concernant les principaux enjeux environnementaux.

## 8.2 LES THEMATIQUES A ENJEUX POTENTIELS ET MESURES PRISES POUR REDUIRE LEURS INCIDENCES

La nature des évolutions permises par la modification simplifiée : « *Les constructions et installations autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics* » est susceptible d'avoir des incidences sur les paysages et l'architecture des Secteurs Déjà Urbanisés concernés, sur les eaux pluviales et les risques de nuisances sonores (effets sur la santé).

### 8.2.1 LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »

Le règlement écrit du SDU vise à réduire ces incidences négatives potentielles

Le tableau suivant rappelle les enjeux potentiels :

Thématiques	Incidences négatives potentielles	Règles permettant la réduction des incidences négatives potentielles
<b>Paysages :</b> Volet urbain et architectural	Les SDU sont situés dans le périmètre du site <b>inscrit du littoral Penvenan Plouha</b>  Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible	Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain.  <b>Cf. articles 1 et 2 :</b> encadrement des destinations possibles au sein du secteur USdu en référence à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :  [...  <i>Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « périmètre bâti existant » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.</i> ] Et des emprises au sol des constructions nouvelles.  <b>Articles 6, 7, 9 et 10 :</b> règles d'implantation et de hauteur destinées à intégrer les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine existante des SDU.
<b>Eau :</b> Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales	La densification possible augmente le volume des eaux usées et le niveau d'imperméabilisation par les eaux pluviales notamment en amont de Natura 2000	<b>Article 4 :</b> obligation de raccordement au réseau collectif d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions par infiltration à la parcelle.  <b>Article 9 et 14 :</b> coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation  Ces dispositions encadrent l'imperméabilisation des sols et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales et sont destinées également à réduire les risques de débordement et d'inondation en aval.

<b>Risques naturels et technologiques et santé</b>	Accès sur routes départementales  Proximité de voies bruyantes	Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.  Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.
----------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 8.2.2 CONCLUSION

Les dispositions prévues à la fois à travers le règlement graphique et le règlement écrit permettent de réduire les incidences des constructions nouvelles sur le paysage urbain, sur la qualité de l'eau ainsi que l'exposition de nouvelle population aux risques naturels et technologiques majeurs. A ce stade on considère que les mesures de réduction ont un caractère suffisant. Aucune mesure compensatoire n'est prévue.

## 8.3 CONCLUSION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Aucune incidence significative sur Natura 2000 n'a été identifiée dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Les évolutions envisagées présentent des impacts non significatifs sur le paysage et sur l'eau, et au regard des effets sur la santé induits par les risques de nuisances sonores :

- Sur la thématique Paysage au volet urbain et architectural, les futures constructions ou extensions ne modifient pas de manière significative les caractéristiques du bâti.
- Sur la thématique Eau, les prescriptions en termes de gestion des eaux usées et eaux pluviales visent à éviter tout risque de pollution des eaux.
- Sur la thématique Nuisances sonores et santé, les dispositions générales du PLU relatives à la prise en compte du risque lié aux infrastructures routières continuent de s'appliquer.

**En conclusion, les incidences de la présente modification simplifiée sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) demeurent « non significatives ».**

## 9. RESUME NON TECHNIQUE

### 9.1 PREAMBULE : CONTEXTE GENERAL ET PROCEDURE

Le SCoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihy-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzec, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Trélévern.

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

Le SCoT identifie les **Secteurs Déjà Urbanisés** dans la commune de Minihy-Tréguier :

- Kernormand
- Tossen Rugel

Par arrêté en date du 10 décembre 2021, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ainsi engagé la **modification simplifiée du PLU** afin de consacrer les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT dans le document d'urbanisme communal.

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil Communautaire en date du 28 juin 2022.

### 9.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES

Concernant l'évolution du règlement graphique :

Un sous-secteur **Usdu** identifie le Secteur Déjà Urbanisé, au sein duquel est délimité le « **périmètre bâti existant** ». Le « **périmètre bâti existant** » se situe nécessairement en dehors de l'Espace proche du rivage.

Une règle différenciée s'applique à l'intérieur et à l'extérieur de ce « **périmètre bâti existant** »

- A l'intérieur du « **périmètre bâti existant** », il sera possible de construire une nouvelle maison d'habitation, une extension de son habitation, des annexes accolées ;
- A l'extérieur du « **périmètre bâti existant** », mais dans les limites du zonage Usdu seront uniquement permises les extensions des maisons existantes qui ont une façade commune avec le périmètre de l'enveloppe bâtie.

Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

- Un tracé en tireté noir correspondant à la délimitation du sous-secteur Usdu
- Un tracé en tireté rouge correspondant au « **périmètre bâti existant** ».

Cette délimitation conduit à adapter le périmètre de la zone UL du PLU en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des SDU.

**Les extraits de règlement graphique correspondants sont présentés au chapitre 4.1 ci-avant.**

**Bilan des surfaces :** Les deux périmètres Usdu représentent une surface totale de 12,48 ha.

**Concernant l'évolution du règlement écrit :**

Un règlement écrit va préciser la portée de ces deux périmètres au travers de la création d'un sous-secteur Usdu (cf. le règlement écrit).

### 9.3 SITUATION DES SDU VIS-A-VIS DES SITES NATURA 2000

La carte de synthèse des sites Natura 2000 présentée au chapitre 8.1.3.3 ci-avant permet de localiser les SDU et leur situation vis-à-vis de Natura 2000.

Nom du SDU	Distance au site Natura 2000	Situé dans un bassin versant en connexion directe avec le site Natura 2000
Kernormand	967 m	Non
Tossen Ruguel	376 m	Non

### 9.4 ANALYSE DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUSCEPTIBLES D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR LES SITES NATURA 2000

Dans la mesure où le site Natura 2000 dispose d'une protection satisfaisante sous forme d'une zone N, non modifiée par la présente procédure, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes des SDU sur les habitats qui le caractérisent.

Les SDU se situent hors des périmètres de protection Natura 2000 et à une distance supérieure à 600 m. La présence d'une voie structurante, la D 127 constitue une rupture de connexions écologiques potentielles avec Natura 2000.

En revanche à Tossen-Ruguel, on ne relève pas d'éléments de rupture des connexions écologiques potentielles avec Natura 2000. Ce SDU se situe en amont du Jaudy. Il conviendra donc de veiller au bon fonctionnement de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales des potentiels constructions futures au sein du SDU.

## Absence de rupture entre Tossen-Ruguel et Natura 2000



Source : Géoportail

## 9.5 ENJEUX IDENTIFIES A L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La nature des évolutions permises par la procédure de modification simplifiée : « Les constructions et installations autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics » est susceptible d'avoir des incidences sur les paysages et l'architecture des Secteurs Déjà Urbanisés concernés, sur les eaux pluviales et les risques de nuisances sonores (effets sur la santé).

### 9.5.1 LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »

Le règlement écrit du SDU vise à réduire ces incidences négatives potentielles

Le tableau suivant rappelle les enjeux potentiels :

Thématiques	Incidences négatives potentielles	Règles permettant la réduction des incidences négatives potentielles
<b>Paysages</b> : Volet urbain et architectural	Les SDU sont situés dans le périmètre du site inscrit du littoral Penvenan Plouha  Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible	Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain.  Cf. articles 1 et 2 : encadrement des destinations possibles au sein du secteur USdu en référence à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :  [...]  Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre

		<p><i>de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « périmètre bâti existant » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.] Et des emprises au sol des constructions nouvelles.</i></p> <p><b>Articles 6, 7, 9 et 10 :</b> règles d'implantation et de hauteur destinées à intégrer les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine existante des SDU.</p>
<b>Eau :</b> Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales	La densification possible augmente le volume des eaux usées et le niveau d'imperméabilisation par les eaux pluviales notamment en amont de Natura 2000	<p><b>Article 4 :</b> obligation de raccordement au réseau collectif d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions par infiltration à la parcelle.</p> <p><b>Article 9 et 14 :</b> coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation</p> <p>Ces dispositions encadrent l'imperméabilisation des sols et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales et sont destinées également à réduire les risques de débordement et d'inondation en aval.</p>
<b>Risques naturels et technologiques et santé</b>	<p>Accès sur routes départementales</p> <p>Proximité de voies bruyantes</p>	<p>Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.</p> <p>Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.</p>

## 9.5.2 CONCLUSION

Les dispositions prévues à la fois à travers le règlement graphique et le règlement écrit permettent de réduire les incidences des constructions nouvelles sur le paysage urbain, sur la qualité de l'eau ainsi que l'exposition de nouvelle population aux risques naturels et technologiques majeurs. A ce stade on considère que les mesures de réduction ont un caractère suffisant. Aucune mesure compensatoire n'est prévue.

## 9.6 CONCLUSION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

**Aucune incidence significative sur Natura 2000** n'a été identifiée dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Les évolutions envisagées présentent des impacts non significatifs sur le paysage et sur l'eau, et au regard des effets sur la santé induits par les risques de nuisances sonores :

- Sur la thématique Paysage au volet urbain et architectural, les futures constructions ou extensions ne modifient pas de manière significative les caractéristiques du bâti.
- Sur la thématique Eau, les prescriptions en termes de gestion des eaux usées et eaux pluviales visent à éviter tout risque de pollution des eaux.

*Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Mûrhy-Tréguier*

- Sur la thématique Nuisances sonores et santé, les dispositions générales du PLU relatives à la prise en compte du risque lié aux infrastructures routières continuent de s'appliquer.

**En conclusion, les incidences de la présente modification simplifiée sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) demeurent « non significatives ».**

## 10. INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi sont issus du rapport de présentation du SCoT (p. 187 à 202 du rapport de présentation). Seuls les indicateurs concernant les enjeux identifiés sont retenus :

INDICATEURS	MODALITES DE SUIVI	SOURCES	CRITERES D'EVALUATION	Evaluation à l'échelle du SDU
Évolution des systèmes d'assainissement (collectifs et non-collectifs)	Part d'unités de traitement d'assainissement (collectif ou non collectif) conformes aux réglementations en vigueur  Prise en compte des capacités et performances épuratoires du couple réseau/station dans les documents d'urbanisme locaux	SAGE PLU(i)	Le PLU(i) prend-il bien en compte les capacités épuratoires des équipements ?	Assainissement collectif
Suivi de la gestion des eaux pluviales	Nombre de communes qui disposent d'un SDAP ou d'un zonage pluvial	PLU(i)	Les dispositions du PLU(i) favorisent-elles bien une gestion des eaux pluviales conformes aux dispositions du SCoT ?	Raccordement au réseau des eaux pluviales publiques  Gestion par infiltration sur la parcelle
INDICATEURS	MODALITES DE SUIVI	SOURCES	CRITERES D'EVALUATION	Evaluation à l'échelle du SDU
Production de logements par secteurs / communes et dans les pôles	La construction neuve dans les secteurs / communes conformément aux dispositions du DOO  Construction neuve dans les pôles comparée à la production totale	Fichier Sitadel en date de prise en compte  MOS	La production de logements (dans les secteurs / communes / pôles) respecte-t-elle les dispositions du DOO et concourent-elle à maintenir les équilibres démographiques ?	Nombre de constructions neuves autorisés dans le SDU
Développement de l'habitat par densification	Part de la réalisation de logements par densification au sein des enveloppes urbaines de référence	MOS	Le développement de l'habitat respecte-t-il les prescriptions du DOO en matière de densification ?	Les constructions sont autorisées uniquement dans l'espace déjà urbanisé

# 11. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## Auteurs de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale au titre du code de l'urbanisme a été pilotée par Chantal Barbeau, Géographe-urbaniste Ouest Am'.

## Démarche générale

L'évaluation environnementale a été menée sur la base du guide publié en novembre 2019 par le Commissariat Général au Développement Durable, intitulé *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*.

Ce guide définit en particulier les « composantes environnementales » qui doivent faire l'objet de l'évaluation (Sols/sous-sols, Milieux naturels & biodiversité, Cycle de l'eau, Risques naturels, Paysages & patrimoine, Qualité de l'air, Energie, Déchets, Risques technologiques, Environnement sonore), mais aussi un certain nombre d'éléments de méthode. Ces composantes environnementales ont été recroisée avec les thématiques de l'évaluation environnementale du SCoT du Trégor.

L'évaluation environnementale est partagée en deux parties distinctes identifiant ainsi les thématiques sans incidences et les thématiques à enjeux au regard des évolutions envisagées.

### Analyse à l'échelle des périmètres des Secteurs Déjà Urbanisés

L'analyse du projet de modification simplifiée du PLU s'est essentiellement focalisée à l'échelle des Secteurs Déjà Urbanisés puisque les évolutions envisagées portent sur des périmètres délimités au sein des dits secteurs. A ce niveau, l'objectif est de déterminer les incidences au niveau de chacune des thématiques de l'évaluation environnementale.

L'analyse est formalisée en reprenant chacune des thématiques de l'évaluation environnementale du SCoT.

Cette analyse détaillée permet de confirmer, thématique par thématique, les enjeux possibles en lien avec les évolutions envisagées. Dans le principe, en cas d'incidences négatives et significatives, il s'agit de s'inscrire dans la logique « éviter – réduire – compenser ». Dans le cas présent, une attention particulière a été portée aux thématiques paysages et qualité de l'eau considérant des incidences négatives éventuelles. Les prescriptions mises en place dans la modification simplifiée ont permis de réduire de manière notable ces incidences négatives.

### Analyse vis-à-vis de la zone Natura 2000

Le projet de modification simplifiée du PLU a également été analysé en considérant les incidences qu'il pourrait générer sur Natura 2000.

Les évolutions envisagées au sein des Secteurs Déjà Urbanisés n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000 puisqu'elles affirment la maîtrise de la consommation d'espace avec des périmètres délimités assurant ainsi la préservation du patrimoine végétale.

A l'appui de ces éléments, l'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU au titre de Natura 2000 peut être conclue à ce stade.

### Conclusion de l'évaluation environnementale

La conclusion de l'évaluation environnementale a été formulée à l'appui de l'ensemble de l'analyse et des conclusions formulées (à l'échelle des Secteurs déjà urbanisé, vis-à-vis de Natura 2000).

Elle a en particulier permis de croiser les différentes thématiques de l'évaluation environnementale, afin d'évaluer les éventuelles incidences cumulées.

Dans le cas de Minihy-Tréguier, étant donné l'absence d'incidences notables négatives, l'évaluation a pu être conclue sans qu'il soit nécessaire d'apporter des compléments, ni de s'inscrire dans une démarche particulière d'évitement, de réduction ou de compensation. Elle a donc pu s'arrêter à ce stade.

#### **Indicateurs de suivi**

Afin de permettre l'évaluation du projet de modification simplifiée du PLU à terme, les indicateurs de suivi ont été identifiés par le SCoT. Les indicateurs du SCoT adaptés à la procédure ont été retenus.

## 12. ANNEXES

### 12.1 ELEMENTS DE DESCRIPTION DES SITES NATURA 2000

#### 12.1.1 INCIDENCES SUR NATURA 2000

Le présent document vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Minihy-Tréguier sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura 2000 « Trégor Goëlo » (FR5300010 et FR5310070).

#### 12.1.2 DESCRIPTION, ENJEUX ET OBJECTIFS DU SITE NATURA 2000

##### *Le site : Trégor Goëlo*

Ce site correspond à une Zone Spéciale de Conservation ainsi qu'à une Zone de Protection Spéciale. Il abrite donc de nombreux habitats d'intérêt communautaire accueillant une très forte diversité faunistique notamment avifaunistique. Ce site se situe au niveau du littoral et est également concerné par une partie maritime.

Ce site Trégor-Goëlo est particulièrement riche et diversifié sur le plan patrimonial et paysager. Entre terre et mer, le secteur du Trégor-Goëlo propose une côte jalonnée par des estuaires, des falaises parmi les plus imposantes de Bretagne, des baies abritées et une multitude de basses et d'écueils dans un contexte bathymétrique de transition à l'échelle de la Bretagne Nord. C'est un site maritime très fréquenté en période touristique. Ce secteur regroupe ainsi une mosaïque très riche d'habitats comme des herbiers de zostères, des falaises, des récifs, la zone de cailloutis, les zones de Maërl, les zones de placages à *Sabellaria spinulosa*, etc. (cf. Tableau des habitats).

Par ailleurs, ce site accueille de nombreuses espèces patrimoniales comme l'Escargot de Quimper (espèce d'intérêt communautaire cantonnée à la Bretagne et au Pays Basque) en situation sublittorale qui est un élément important de patrimonialité. Le secteur englobe également des sites de reproduction pour le Saumon Atlantique comme les Bassins du Trieux et du Jaudy. Il prend aussi en compte des zones d'alimentation de la population de Phoques gris qui se reproduit sur l'archipel des Sept Îles (réserve nationale).

On relève de nombreuses espèces d'oiseaux justifiant la mise en place de la Zone de Protection Spéciale qui est confondue avec la Zone Spéciale de Conservation. La ZPS abrite une grande diversité de milieux : eaux marines, estran, îles et îlots, dunes, cordons de galets et estuaires. Ces milieux sont favorables à de nombreuses espèces d'oiseaux qui peuvent utiliser ces habitats comme zone de chasse, de repos, de reproduction, etc.

C'est le cas par exemple pour le Grand Gravelot qui possède une zone d'hivernage au sein de cette ZPS au niveau de l'embouchure du Jaudy qui est une zone d'importance nationale pour cette espèce. Parmi les oiseaux présents sur ce site, une grande partie correspond à des oiseaux inféodés à la mer et au littoral appelés les laro-limicoles.

## Habitats et espèces d'intérêt communautaire

Liste des habitats d'intérêt communautaire selon les données disponibles (Evaluation environnementale du SCoT).

Types d'habitats			Evaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Evaluation globale
118 Bosc de saule à faible couverture permanente d'aulnaies		1819,74 (1,20%)	A	B	B	B
119 Coteaux		106 (0,64%)	B	C	B	B
1148 Reglets boscus occulaires croisés à ronce haute		6547 (2,01%)	B	A	B	B
1154 Lignes d'érables	X	10,64 (0,01%)	C	C	A	B
1168 Grandifloriques et haies peu profondes		5878 (4,25%)	B	C	B	B
1178 Fécule		20766 (22,69%)	B	C	B	B
1218 végétation annuelle des friches de maïs		7,67 (0,05%)	D			
1278 végétation annuelle des friches de plaine		16,67 (0,05%)	B	C	A	B
1218 Talus à végétation des côtes atlantiques et bretonnes		35,8 (0,04%)	B	C	A	B
1318 végétation primaires à substrats calcaires, espèces annuelles des zones humides et salées		54,34 (0,04%)	B	C	A	B
1128 Félis à Spartina (Spartina maritima)		8,55 (0%)	B			
1318 Félis à Spartina (Spartina maritima)		151,74 (0,17%)	B	C	A	B
2148 Dunes mobiles embryonnaires		2,11 (0%)	C	C	C	C
2138 Dunes mobiles du cordon littoral à dune phlépée (dune phlépée)		1,44 (0%)	C	C	C	C
2158 Dunes côtières fixes à végétation herbacée (dune fixée)	X	8,81 (0%)	D			
2168 Dunes côtières fixes à végétation herbacée		8,25 (0%)	C	C	B	B
3118 Eau oligotrophe très peu minéralisée des plaines submontaines (Détachable unifiée)		9,23 (0%)	D			

Types d'habitats			Evaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Evaluation globale
5120 Eau oligotrophe très peu minéralisée des sols généralement sableux de l'Ouest, méditerranéens à zones cyp		0,51 (0%)	C	C	A	B
4020 Landes humides et artificielles temporales à Erica ciliaris et Erica tetralix	X	7,83 (0,01%)	B	C	C	B
4030 Landes sèches humides		17,57 (0,05%)	B	C	C	B
6150 Forêts herbues à Nardus, riches en espèces, sur substrats alcalins des zones montagneuses (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)	X	1,05 (0%)	C	C	B	B
6110 Prairies à Molinia sur substrats calcaires, humides ou argilo-siliceux (Molinia caerulea)		0,96 (0%)	C	C	C	B
6430 Mosaïque des hygrophiles fluviaux plantaires et des zones marécageuses à alpin		5,26 (0,04%)	C	C	A	B
8220 Prairies sèches siliceuses avec végétation chamoisifère		0,91 (0%)	C	C	C	B
8730 Forêts sèches avec végétation plantaire à Sedum sedifolium ou de Sedum album Veronicum officinale		0,96 (0%)	C	C	B	B
8120 Grands marais submergés de zones submontagnardes		0 (0%)	D			
9130 Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Vaucluse, Aude, Tarn, Saône, Elbe)	X	0,54 (0%)	C	C	C	B
9120 Marais oligotrophes alluviaux à sous-bois à Ilex et juncus à Taro (Spartina alterniflora) ou à Ilex-Fragaria		75,56 (0,01%)	C	C	A	B
9130 Marais de l'Escaut à Fagopyrum		29,31 (0,01%)	C	C	A	B
9180 Forêts de zones, d'altitude ou marais de l'Escaut	X	5,05 (0,01%)	C	C	B	B

Représentativité : A = Excellente ; B = Bonne ; C = Satisfaisante ; D = Présence sans représentativité.

Superficie relative : A > 100 ; B > 15 ; C > 5 ; D < 5.

Conservation : A = Excellente ; B = Bonne ; C = Moyenne ; D = Faible.

Evaluation globale : A = Excellente ; B = Bonne ; C = Satisfaisante ; D = Présence sans évaluation.

## Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier

Liste des espèces d'intérêt communautaire selon les données disponibles (évaluation environnementale du SCoT).

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation :

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolément	Évaluation globale
<i>Elanus guineensis</i>	I	P	B	B	C	B
<i>Coenagion musculale</i>	I	P	O			
<i>Larus cinereus</i>	I	P	O			
<i>Pelecanus marinus</i>	F	P	D			
<i>Larus planus</i>	F	P	C	B	C	B
<i>Alca alba</i>	F	R	C	C	C	C
<i>Alca alba</i>	F	C	C	C	C	C
<i>Alca lilla</i>	F	R	O			
<i>Alca lilla</i>	F	C	O			
<i>Sterna fuscata</i>	F	R	B	B	C	B
<i>Sterna fuscata</i>	F	C	B	B	C	B
<i>Colinus colinus</i>	F	P	D			
<i>Alcedo alcedo</i>	M	P	D			

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolément	Évaluation globale
<i>Alcedo alcedo</i>	M	P	D			
<i>Barbastella barbastellus</i>	M	P	D			
<i>Alcedo alcedo</i>	M	W	D			
<i>Alcedo barbastellus</i>	M	P	D			
<i>Falco tinnunculus</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Phalacrocorax phalacrocorax</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Larus fuscus</i>	M	P	B	B	C	B
<i>Halichoerus grypus</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Stelliochelys stelliochelys</i>	P	P	C	B	C	B
<i>Alcedo alcedo</i>	P	P				

Groupe : A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.

Type : p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).

Population : A = 100 - p &gt; 15 % ; B = 15 - p &gt; 2 % ; C = 2 - p &gt; 0 % ; D = Non significative.

Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».

Isolément : A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.

Évaluation globale : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative ».



Modification simplifiée du  
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la  
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8  
du code de l'urbanisme

**REGLEMENT ECRIT MODIFIE**

**Février 2023**



## Pièce 4

# Règlement

PLU approuvé le 12 juin 2008

Mise à jour du 1<sup>er</sup> octobre 2018

Modification simplifiée n°1 du 14 mars 2023

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>16</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U	17
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	19
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	31
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES USDU	32
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY	41
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .</b>	<b>53</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU	54
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUY	70
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>83</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	84
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES...</b>	<b>99</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	100
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH-NR	117
<b>ANNEXES .....</b>	<b>132</b>
ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	133
ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS	135
ANNEXE 3 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)	137
ANNEXE N°4 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS	138
ANNEXE N°5 : LISTE DES ESPECES VEGETALES POUR LES PLANTATIONS DE HAIES BOCAGERES EN COTES D'ARMOR	140

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

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole... ;
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les éléments du paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **REGLEMENT DES ZONES**

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

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

---

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Minihy-Tréguier y compris sur le Domaine Public Maritime et Fluvial.

## **PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

1. En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application dite "Loi Littoral",
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.443-9 et R.443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir notamment dans les espaces soumis à une protection d'architecture (5 monuments historiques dont 2 situés hors commune mais concernant Minihy Tréguier).

4. En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement intérieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

## **CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT**

1. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement.

2. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, par décision motivée, des dérogations peuvent être accordées pour la délivrance du permis de construire, 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.

3. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dans les 5 ans de ce sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il appartient au demandeur d'apporter la preuve de cette édification régulière.

4. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5. En application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser peuvent être instituées des servitudes consistant à délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme doit être affecté à des catégories de logements locaux.

6. En application de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme qui sont dispensées de toute formalité au titre de ce code,
- des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 du code de l'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. En application de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une SHOB supérieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

8. En application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1<sup>er</sup> de l'article R.111-34 du code de l'urbanisme ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements,
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha,

- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.

9. En application de l'article R.421-22 du code de l'urbanisme, dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés comme devant être préservés en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Ces aménagements sont :

- a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
- c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,
- d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - dans les zones de pêche, de cultures marines, de conchyliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

10. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, un permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions du présent règlement.

11. En application de l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- les constructions ayant pour effet de créer une SHOB supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32 du code de l'urbanisme, dont la SHON est supérieure à 35 m<sup>2</sup>,
- les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de SHOB ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup>,
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63000 volts,

- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.

12. En application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,
- les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7<sup>e</sup> de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- les travaux ayant pour effet la création d'une SHOB supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m<sup>2</sup> de SHOB en SHON.

13. En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- les coupes ou abatages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>e</sup> de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

14. En application de l'article L.421-7 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable relative à des constructions, aménagements et travaux doit recevoir une opposition à son exécution ou se voir imposer des prescriptions particulières si les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.

15. En application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions mentionnées à l'article L.421-5 de ce même code (faible durée de leur maintien en place ou caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de ce code doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

16. En application des articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme, sont ainsi principalement dispensées de toute formalité :

- les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup>,
- les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la SHON est inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup>,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2 m, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- le mobilier urbain,
- les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière,
- les murs de soutènement,
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas 3 mois...

17. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25/04/2008 doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

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

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application du 7<sup>e</sup> de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

19. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

20. En application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles**.

a) Les **zones urbaines dites "zones U"** : correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

b) Les **zones à urbaniser dites "zones AU"** : correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c) Les **zones agricoles dites "zones A"** : correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) Les **zones naturelles et forestières dites "zones N"** : correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sur les documents graphiques peuvent être figurés :

- les bois, forêts, parcs classés comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;
- les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation ;
- les vestiges archéologiques, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage horizontal.

## **VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES**

---

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Code du Patrimoine : articles L.521-1 et suivants).

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

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

## **ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE**

---

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **ZONES HUMIDES**

---

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera interdite.

## **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ont été classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I<sup>er</sup> de la première partie du code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1 (5<sup>e</sup> alinéa),
- lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.222-20, R.412-2 à R.412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L.130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

## **ADAPTATIONS MINEURES**

---

"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" (article L.123-1 alinéa 13 du Code de l'Urbanisme).

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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.

## **BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)**

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## OUVRAGES SPÉCIFIQUES

---

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

La zone U est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération et les villages ou hameaux non agricoles définis comme étant susceptibles de se développer.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 4 secteurs qui la composent :

- **secteur UA** : centre bourg ancien de Minihy Tréguier. Il correspond à un type d'urbanisation, en général, dense, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **secteur UB** couvre les formes urbaines périphériques du centre bourg et des extensions de la ville de Tréguier. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **secteur UB1** secteur UB soumis à des principes d'aménagement particuliers.
- **secteur UC** couvre les formes urbaines des villages et hameaux dispersés sur le territoire et dont le caractère et l'aspect méritent d'être sauvegardés. Il correspond à un type d'urbanisation de très faible densité, en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat. Il est destiné principalement à recevoir une urbanisation complémentaire à vocation principale d'habitation respectant les caractéristiques du contexte bâti existant.

### Rappels

Les articles 1 à 20 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent (notamment déclaration préalable d'édification d'une clôture, permis de démolir...).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Dans les bandes des :

- **100 m** de part et d'autre du bord de la **RD 786** sur toute la traversée de la commune ;  
matérialisées au plan en tiret, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

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

---

### **Article U.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

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

Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

L'implantation de bâtiments agricoles.

L'implantation de lotissements industriels.

Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.

Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article U.2.

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

L'implantation de plus de 2 dépendances par unité foncière.

L'implantation d'antennes téléphoniques.

### **Article U.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1. Pour tous les secteurs U :**

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

L'implantation de bâtiments liés à l'activité artisanale sous réserve qu'ils soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et qu'ils ne dépassent pas plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti existant et de leur harmonie avec la construction principale et de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> au total.

## **2. En plus pour les secteurs UB1**

Les constructions devront respecter les principes d'aménagement figurés au règlement graphique du PLU (accès, interdictions d'accès, marge de recul).

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article U.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

## **Article U.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

### **3. Eaux usées**

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

## **Article U.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article U.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Cas général**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) :

Secteurs	Distance
UA	<ul style="list-style-type: none"><li>- à l'alignement des voies ou emprises publiques,</li><li>- en retrait minimum de 5 m des voies ou emprises publiques</li></ul>
UB et UB1	<ul style="list-style-type: none"><li>- à l'alignement des voies ou emprise publiques,</li><li>- à l'alignement des constructions existantes</li></ul>
UC	<ul style="list-style-type: none"><li>- en retrait minimum de 5 m des voies ou emprises publiques</li></ul>

### **2. Cas particuliers**

Les extensions des constructions existantes mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

## **Article U.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. En secteur UA, les constructions devront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales.**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L=H/2 > 3$  m).

La continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

### **2. En secteur UB, UB1 et UC, les constructions pourront s'implanter :**

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L=H/2 > 3$  m).

### **3. Cas particulier**

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas de :

- reconstruction après sinistre,
- adaptation ou changement de destination,
- réfection ou d'extension de constructions existantes,
- aux constructions mitoyennes s'harmonisant en aspect et volume,
- aux dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Pour les annexes et dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus (au 1. et 2.), en cas d'angles ou de haies.

Pour la reconstruction d'immeubles existants après sinistre : les constructions à édifier pourront avoir les mêmes caractéristiques en plan et hauteur que les immeubles à démolir ou à modifier.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **Article U.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

### **Article U.9 : emprise au sol des constructions**

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

Secteur	Emprise au sol maximum
UA	non réglementé
UB et UB1	50%
UC	30%

### **Article U.10 : hauteur maximale des constructions**

#### **1. Cas général**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder les valeurs suivantes :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîtage
UA	9 m	13 m
UB et UB1	6 m	10 m
UC	4 m	8 m

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

## 2. Dépendances

La hauteur totale des dépendances, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder les valeurs suivantes :

Secteurs	hauteur à l'égout*	hauteur au faîtage
UA, UB, UB1 et UC	3 m	5 m

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

## 3. Cas particuliers

### 3.1. Secteur UA

Harmonie des hauteurs :

- lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur de faîtage homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti ;
- lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur de faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës.

Dans les deux cas :

- la hauteur de faîtage doit être comprise entre les hauteurs des bâtiments contigus. Par exception, lorsque le bâtiment est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de cet élément ;
- les croupes sont interdites ;
- accoler les pignons.

### 3.2. Autres cas pour toutes les zones U

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

#### **4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuant à la préservation de son caractère patrimonial.

### **Article U.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

#### **2. Généralités**

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

### **Pour l'ensemble des secteurs U :**

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'utilisation de couleurs vives, de parements bruts, de tôles brillantes et de matériaux de récupération est interdite.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
  - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
  - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
  - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - largeur maximum des pignons de 8,50 m ;
  - faible débord de toiture (<20 cm) ;
  - souches de cheminées maçonnées ;
  - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.**

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » répertoriée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.
6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### **3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes (antérieures à 1950) :**

#### **3.1. Généralités**

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

### **3.2. Les modifications**

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique ;
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
- maintien du rapport pleins/vides.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité; une solution intéressante consiste à réaliser des ouvertures en façade arrière.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet ;
- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.

### **3.3. Les extensions et/ou réhabilitations**

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

### **3.4. Les matériaux de façade et les menuiseries**

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibrociment.

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment ; le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

### **3.5. Les bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

## **4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

### **4.1. Les interdictions**

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/ formes/ position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait ;

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

#### **4.2. Le traitement des façades, des ouvertures**

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

#### **4.3. Le traitement des éléments annexes**

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

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

## 5. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

### 5.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,50 m au-dessus du niveau de la rue.</li> </ul>
UB et UB1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,50 m au-dessus du niveau de la rue.</li> <li>- Une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m.</li> <li>- Un dispositif à clair voie n'excédant pas 1,50 m.</li> </ul>
UC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,50 m au-dessus du niveau de la rue.</li> <li>- Un dispositif à clair voie n'excédant pas 1,50 m.</li> <li>- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.</li> </ul>

### 5.2 Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,50 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

### 5.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

## **Article U.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat.

## **Article U.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES USDU

### Caractère du secteur USdu

Le secteur USdu regroupe des secteurs déjà urbanisés autre que les Agglomérations et Villages au titre de la loi dite « Littoral » et identifiés par le SCOT du Tregor.

Il correspond à des espaces déjà urbanisés pouvant comprendre du bâti traditionnel autour duquel s'est développé un tissu pavillonnaire. Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat.

Il s'agit des secteurs suivants :

- Kernormand,
- Conventant Jézequel

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme autorise les constructions et les installations (à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics) dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, uniquement « *lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « **périmètre bâti existant** » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti* ».

La notion de caractéristique du bâti s'apprécie à l'échelle de l'ensemble du SDU et non à l'échelle de chaque bâtiment.

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme prévoit également que : « *L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.* »

Au sein de chaque zone USdu, deux périmètres apparaissent sur le règlement graphique :

- Le périmètre correspondant au « **périmètre bâti existant** » qui a pour principale fonction de délimiter le périmètre au sein duquel les constructions nouvelles sont autorisées ;
- Le périmètre correspondant à l'**espace entre l'extérieur du périmètre bâti existant et la limite de la zone USdu** où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE USDU 1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol en dehors de celles admises sous condition à l'article USdu.2.

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

#### SOUS RÉSERVE :

- de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant,
- des prescriptions relatives aux zones humides et aux éléments de patrimoine ou de paysage, identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- du respect des dispositions des articles 3 à 15 ci-après ;

#### Sont seules admises :

A l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

- les constructions et installations nouvelles de la destination « **habitation** »,
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes de la destination « **habitation** »,
- le changement de destination des constructions existantes vers la destination « **habitation** » ;
- **les annexes accolées ou non et leur extension, sous réserve de 2 annexes** d'emprise au sol cumulée maximum de 50 m<sup>2</sup> et d'une piscine d'emprise de 50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris) par unité foncière ;
- les constructions et installations liées et nécessaires aux **services publics** ;
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes liées et nécessaires aux **services publics** ;
- le changement de destination des constructions existantes vers la destination **services publics** ;
- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination « **commerces et activités de services** » et « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, **la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis** depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

A l'extérieur du « périmètre bâti existant » **au sein du secteur USdu** :

- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « **habitation** » sans création de nouveau logement ;
- Les **annexes accolées** aux habitations existantes **et leurs extensions** ;

- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « **services publics** » de type ouvrages techniques ;
- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination "**commerces et activités de services**" et "**autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**", sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, **la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis** depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE USDU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.
- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
- En cas d'accès à créer sur une voie départementale, l'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'accord préalable du conseil départemental sur la base du règlement de la voirie départementale.

### **ARTICLE USDU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **• Eau potable**

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

#### **• Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions visant à conserver la perméabilité des sols, notamment par le choix de revêtement adapté.

Sauf autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, voie en enrobé ou béton, terrasse non ajourée ou reposant sur une surface imperméable, etc.) seront gérées à la parcelle, par infiltration directement sur le terrain d'assise de la construction et à minima pour une pluie de 30 mm, soit 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Les surfaces imperméables et l'ouvrage assurant l'infiltration devront être précisément décrits par le pétitionnaire. La surverse de cet ouvrage pourra se faire vers le réseau public s'il existe ou vers le milieu naturel.

Les dispositifs de récupération de l'eau de pluie sont fortement recommandés. La surverse des récupérateurs devra se faire vers l'ouvrage d'infiltration prévu sur la parcelle.

Tous les aménagements devront se faire dans le respect du code civil et du droit des propriétaires des fonds intérieurs.

- **Eaux usées**

Toute autorisation d'urbanisme liée à un traitement des eaux usées sera délivrée après avis favorable du Service Eau et Assainissement de Lannion Trégor Communauté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

- **Réseaux divers**

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE USDU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE USDU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES**

- De manière générale, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si le projet ne garantit pas une insertion harmonieuse dans le paysage et s'il ne garantit pas la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation situées à proximité.
- **Les constructions principales de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le "périmètre bâti existant") devront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Toutefois, des dispositions particulières pourront être admises ou imposées en vue de respecter l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur, particulièrement aux abords des constructions les plus anciennes.

- **Les annexes non accolées de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le « périmètre bâti existant ») devront être implantées **en fond de parcelle (opposé à la voie publique) hormis les abris pour voiture et carport.**

En cas d'impossibilité technique entraînant une implantation à proximité d'une voie ou emprise publique, des dispositions permettant une intégration paysagère de la construction seront imposées (matériaux, plantations...) en vue de respecter l'harmonie de lieux.

- Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination « **services publics** ».

## **ARTICLE USDU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L=H/2 > 3$  m).

### **Cas particulier**

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas de :

- reconstruction après sinistre,
- adaptation ou changement de destination,
- réfection ou d'extension de constructions existantes,
- aux constructions mitoyennes s'harmonisant en aspect et volume,
- aux dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Pour les annexes et dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus (au 1. et 2.), en cas d'angles ou de haies.

Pour la reconstruction d'immeubles existants après sinistre : les constructions à édifier pourront avoir les mêmes caractéristiques en plan et hauteur que les immeubles à démolir ou à modifier.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

## **ARTICLE USDU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE USDU 9 – EMPRISE**

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et nouvelles autorisées dans le secteur USdu ne devra pas excéder :

- **50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> ;**
- **150 m<sup>2</sup> pour les 300 premiers m<sup>2</sup> d'unité foncière, puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.**

En outre, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

**L'emprise au sol cumulée des annexes autorisées sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum.**

**L'emprise au sol des piscines autorisées sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum** (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination « **services publics** ».

En outre, à l'extérieur du « périmètre bâti existant » **au sein du secteur USdu** :

Les extensions devront respecter les dispositions suivantes :

L'emprise au sol supplémentaire autorisée en extension des habitations existantes à destination « **habitation** » est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

La surface d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour les **annexes accolées à l'habitation** est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

**L'emprise au sol des piscines accolées à l'habitation existante est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum** (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

La surface d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions et installations de la destination « **services publics** » est limitée à 30% de l'existant.

## ARTICLE USDU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble du secteur USdu :

Les constructions et extension des constructions existantes de la destination « **services publics** » autorisées à l'article USDU2 ne devront pas excéder la **hauteur du bâtiment existant** à laquelle elles se rattachent.

De plus, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

Les constructions de la destination « **habitation** » devront présenter une hauteur comparable à celle des constructions existantes, dans la limite d'une hauteur **R+1+combles**.

La hauteur des **annexes** est limitée à **4 m au faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

De plus, à l'extérieur du « périmètre bâti existant » **au sein du secteur USdu** :

La hauteur maximale des extensions des bâtiments existants autorisées à l'article USDU2 ne devra pas excéder la **hauteur du bâtiment existant** à laquelle elles se rattachent.

La hauteur des **annexes admises sous condition à l'article USDU 2** et celle de leurs extensions est limitée **4 m au faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

## ARTICLE USDU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Tout projet devra veiller à ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant.

Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XXème siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Matériaux et hauteurs autorisés
- Murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être

portée à 1,50 m au-dessus du niveau de la rue.

- Une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- Un dispositif à clair voie n'excédant pas 1,50 m.

#### **Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,50 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

#### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

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

### **ARTICLE USDU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE USDU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les travaux, coupes, abattages, ... sur haies, boisements et arbres isolés \*repérés\* et classés sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable.

Le permis de construire peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit

notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

#### **ARTICLE USDU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Un coefficient d'imperméabilisation maximum du terrain d'assiette du projet est imposé. Il ne devra pas excéder :

- 50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> ;
- 150 m<sup>2</sup> pour les premiers m<sup>2</sup> d'unité foncière puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

Le coefficient d'imperméabilisation est défini en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées : celles déjà existantes et celles créées par le projet, et notamment les surfaces bâties et toutes les surfaces ne permettant pas l'infiltration naturelle de l'eau pluviale directement dans le sol telles que les piscines, terrasses, surfaces aménagées destinées aux circulations, stationnement, bassin de rétention...

#### **ARTICLE USDU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

La zone UY est une zone regroupant les activités à caractère principalement industrielle, artisanale, commerciale, tertiaire et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle comporte les sous secteurs particuliers :

- **UYb** : secteur UY ayant dérogé à la Loi Barnier et bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement,
- **UYp** : secteur UY soumis au périmètre de protection des captages en eau potable (périmètre éloigné).

### Rappels

Les articles 1 à 20 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent (notamment déclaration préalable d'édification d'une clôture, permis de démolir...).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Dans les bandes des :

- **100 m** de part et d'autre du bord de la RD 786 sur toute la traversée de la commune ;
- matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

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

### Article UY.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdit dans l'ensemble des secteurs UY :

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY.2 ;

Les constructions et l'extension de bâtiments d'élevages agricoles ;

Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.

Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.

Toute occupation non compatible avec la vocation du secteur et susceptible d'en compromettre l'urbanisation.

## 2. En plus en secteur UYp :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la ressource en eau potable et notamment celles indiquées dans les arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau de Kernevec et de la prise d'eau de Pont ar Scoul.

## **Article UY.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

### 1. Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activités.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

### 2. En plus en secteur UYp :

Sont autorisées les installations et constructions autorisées en UY sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau.

### 3. En plus en secteur UYb :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les **articles UY.3 à UY.14** ci après,
- par les **principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement.**

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article UY.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **Article UY.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

---

#### **1. Adduction en eau potable**

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

## 2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

## 3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents, adapté au personnel et à l'activité de l'entreprise et fonction de l'importance et de la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

## 4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

### **Article UY.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **Article UY.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **1. Pour l'ensemble des secteurs UY :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées **en recul de 5 m minimum** par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Nonobstant les règles générales, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

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

### **2. En secteur UYb :**

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées **en recul de 50 m minimum** par rapport l'axe de la RD 786.

Le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, le **recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou à l'alignement futur de l'emprise des voies sera de 0 ou 5 m**

### **3. Cas particuliers**

Les extensions des constructions existantes mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les

articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

## **Article UY.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. Cas général**

Le recul des bâtiments sur limites séparatives est de **5 m minimum**.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UY.

### **2. Pour la zone UYb :**

Les constructions, doivent être implantées à une distance, des limites séparatives, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère **sans pouvoir être inférieure à 5 m ( $L=H/2 > 5$  m)**.

### **3. Cas particulier**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article UY.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureau ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article UY.9 : emprise au sol des constructions**

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

Secteur	Emprise au sol maximum
UY	60%
UYb	non réglementé

## **Article UY.10 : hauteur maximale des constructions**

### **1. Cas général**

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m au faitage.

### **2. Cas particulier**

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

## **Article UY.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Éléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Généralités**

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

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain,
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les couleurs neutres devront être privilégiées, à l'exception des huisseries qui pourront être éventuellement de couleurs vives,
- les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade de construction sont interdites,
- l'emploi de matériaux brillants galvanisés en façade de construction est interdit,
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### **3. Clôtures**

#### **3.1. Généralités**

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

Les talus et murets existants sur une limite de lot seront maintenus. Ils pourront éventuellement être plantés de haies composées d'arbres et/ ou arbustes d'essences locales.

En zone UYb, les espèces ornementales ne sont pas souhaitables, compte tenu de l'environnement très rural de la zone.

#### **3.2. Clôtures sur voie et en limites séparatives**

Pour les secteurs UY :

Au sein d'une même zone UY, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie constituée d'arbres et/ ou d'arbustes d'essences locales.

Pour les secteurs UYb :

Lorsque les limites séparatives latérales correspondent aux talus boisés existants, les clôtures seront impérativement constituées par ces talus. En l'absence de talus, leur création ou la constitution de haies bocagères est conseillée.

Les talus existants non situés en limite exacte de propriété pourront être conservés pour l'application de la présente clause.

Les talus pourront être agrémentés d'une bande boisées à deux rangs : l'un constitué par des arbustes et l'autre par des arbres d'essences locales, ou doublés d'un grillage ou d'une grille, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Les espèces ornementales ne sont pas souhaitables, compte tenu de l'environnement très rural de la zone.

Pour les zones de stockage, situées à l'arrière des bâtiments, les clôtures éventuelles seront toutes identiques, constituées de grillage à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas dépasser 2 m, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'essences arbustives locales.

#### Pour tous les secteurs :

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

### **Article UY.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **1. Aires de stationnement**

##### Pour tous les secteurs :

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

**L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat.

##### En plus pour le secteur UYb :

En bordure de la RD 78886, les aires de stationnement même en nombre limité sont interdites dans la marge de recul définie au règlement graphique du PLU.

## **2. Aires de manœuvre et de stockage**

### Pour tous les secteurs :

Les aires de manœuvres et de stockages ainsi que les surfaces de vente extérieures doivent être prévues en dehors des voies publiques. Ils doivent être dimensionnés de façon appropriée aux besoins et activités des entreprises.

### En plus en secteur UYb :

Dans la marge de recul inconstructible le long de la RD 786, définie au règlement graphique du PLU, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux ou de véhicules ne sera autorisé.

## **Article UY.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **1. Pour tous les secteurs :**

Un minimum de 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts (les surfaces de stationnement pourront être pris en compte dans les calculs de surfaces d'espaces verts s'ils sont réalisés sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement des véhicules).

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange...).

Les aires de manœuvres et de stockages devront être situées à l'arrière des bâtiments.

### **2. En plus en secteur UYb :**

Les aires de stationnement seront paysagées : la plantation minimum d'1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement est exigée.

Afin de conserver au site son image initiale, les talus et les haies bocagères repérées au document graphique devront être maintenus dans leur principe, c'est-à-dire conservés ou reconstitués en cas de déplacement dans le cadre des permis de construire.

La marge de recul le long de la RD 786, définie au règlement graphique du PLU, sera engazonnée et ponctuellement plantée d'arbustes en association éventuelle avec des arbres de haute tige isolés ou en bosquets.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article UY.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

---

Non réglementé.

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

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

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement.

A noter : pour les **zones 1AU**, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, les constructions ne sont **autorisées que par le biais de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** pour un souci de gestion économe de l'espace et une vision globale de l'aménagement du secteur.

- **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

### La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AU** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **1AU1** : secteur 1AU situé à proximité de la Croix de Mission et soumis à un règlement spécifique,
- **1AU2** : secteur 1AU de Sainte Catherine, situé à proximité des rives de l'estuaire du Jaudy et soumis à un règlement spécifique,
- **1AUE** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif,
- **1AUH** : secteur destiné à recevoir l'hôpital et les équipements qui lui sont liés.

### La zone 2AU comporte les secteurs suivants :

- **2AU** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **2AUE** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif...

## **Rappels**

Les articles 1 à 20 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent (notamment déclaration préalable d'édification d'une clôture, permis de démolir...).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Dans les bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la **RD 786** sur toute la traversée de la commune ;

matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions énumérées à l'article AU.2 doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini aux articles AU.3 à AU.14 et au schéma de principes de l'état futur défini dans la partie "Orientations d'Aménagement" du dossier du présent PLU.

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

---

### **Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. Dans l'ensemble des zones AU sont interdits :**

Les constructions ou reconstruction après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments agricoles existants.

Les lotissements industriels.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.

Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

L'implantation de plus de 2 dépendances par unité foncière.

L'implantation d'antennes téléphoniques

## **2. En secteur AUE :**

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que les terrains de sports, de loisirs, d'activités de plein air et les équipements publics ainsi que les constructions et installations qui y sont liées.

## **3. En secteur AUH :**

Est interdite l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec les activités de l'hôpital.

## **Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :**

Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

## **2. Dispositions applicables aux zones 1AU :**

### **2.1. Généralités**

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

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

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus **doit être compatible** avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les **articles AU.3 à AU.14** ci après,
- par les **principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement.**

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement **d'ensemble** qui pourra se réaliser par tranche. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

**2.2. Dans les secteurs 1AU, 1AU1 et 1AU2,** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières :

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

L'implantation/ l'extension de bâtiments liés à l'activité artisanale sous réserve qu'ils soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et qu'ils ne dépassent pas plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AU.1, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.

L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti existant et de leur harmonie avec la construction principale.

La restauration avec ou sans changement de destination des bâtiments non en ruines, dont la présence, l'intérêt architectural ou patrimonial et l'accompagnement paysager participe au paysage de la commune. En tout état de cause, les bâtiments, annexes et dépendances, construits avec des matériaux de fortune ne seront pas pris en compte.

### **2.3. En secteur AUE sont autorisés :**

Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs ou d'équipements publics.

Les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs.

### **2.4. En secteur AUH sont autorisés :**

Les constructions, annexes et dépendances liées aux activités de l'hôpital.

Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

Les aires d'atterrissage des hélicoptères.

Les aires de stationnement de véhicules et de stockage de matériels.

### **3. Dispositions applicables aux zones 2AU :**

Les zones 2AU et 2AUE peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU et 2AUE sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général ;
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : crèneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **3. Compatibilité avec les orientations d'Aménagement**

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

## **Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

### **3. Eaux usées**

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

## **Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération**

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental, hors agglomération au sens du code de la route, devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- 15 m pour les RD 70 et RD 74,
- 35 m pour les RD 6 et RD 8 pour les habitations et 25 m pour les bâtiments d'activités.

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles en bordure de la RD 786, hors partie physiquement agglomérée, devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- 75 m pour les habitations car elle est classée loi Barnier.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

### **2. Pour les voies communales ou privées**

#### **2.1. Cas général des zones 1AU, 1AUH, 1AUE, 2AU et 2AUE**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) :

- soit à l'alignement de la voie ou place publique,
- soit à l'alignement des constructions existantes.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

## **2.2. En secteur 1AU1 :**

L'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec les orientations matérialisées sur le schéma d'aménagement présent dans les Orientations d'Aménagement :

- l'orientation du faîtage du volume principal de l'habitation sera parallèle par rapport à l'alignement existant de la rue de la Croix de Mission ;
- l'alignement des futures constructions (façade et/ ou pignon) autres que le volume principal de l'habitation sera parallèle ou perpendiculaire par rapport à l'alignement existant de la rue de la Croix de Mission.

## **2.3. En secteur 1AU2 :**

L'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec les orientations matérialisées sur le schéma d'aménagement présent dans les Orientations d'Aménagement :

- les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones constructibles,
- l'orientation du faîtage du volume principal de l'habitation sera parallèle par rapport à la pente.

## **2. Cas particuliers**

Les extensions des constructions existantes mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. Cas général**

#### **1.1. Pour les zones 1AU, 1AU1, 1AU2 et 2AU :**

Les constructions nouvelles pourront s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette mesure ne s'applique pas :

- aux constructions mitoyennes s'harmonisant en aspect et volume,
- à l'agrandissement des constructions mal implantées,
- aux dépendances ne dépassant pas 3,50 m de hauteur.

#### **1.2. Pour les secteurs 1AUE, 1AUh et 2AUE :**

Les constructions nouvelles pourront s'implanter indifféremment :

- à l'alignement,
- ou à tout autre distance de recul par rapport à l'alignement.

### **3. Cas particuliers**

Pour les annexes et dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies.

Pour la reconstruction d'immeubles existants après sinistre : les constructions à édifier pourront avoir les mêmes caractéristiques en plan et hauteur que les immeubles à démolir ou à modifier.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

## **Article AU.9 : emprise au sol des constructions**

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

Secteurs	Emprise au sol maximale
1AU	50%
1AU1	40%
1AU2	30%
1AUE, 1AUH, 2AU et 2AUE	Non réglementé

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée quelque soit le secteur AU.

## **Article AU.10 : hauteur maximale des constructions**

### **1. Hauteur maximales des constructions et annexes**

#### **1.1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions et de leurs annexes ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
1AU, 1AU1, 1AU2	6 m	10 m
1AUH	non réglementé	12 m
1AUE, 2AU et 2AUE	non réglementé	non réglementé

\* ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

### **1.2. En plus pour le secteur 1AU1 :**

La pente des toitures sera comprise entre 40° et 45° (=construction traditionnelle).

Les toits en croupes sont interdits.

Les toitures terrasses sont interdits pour le volume principal de l'habitation.

Les pentes des toitures des constructions mitoyennes devront être harmonisées.

### **1.3. En plus pour le secteur 1AU2 :**

La pente des toitures sera comprise entre 40° et 45° (=construction traditionnelle).

Les toits en croupes sont interdits.

Les pentes des toitures des constructions mitoyennes devront être harmonisées.

## **2. Hauteur maximale des dépendances**

Pour tous les secteurs, les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur à l'égout	Hauteur au faite
3 m	5 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions voisines.

## **3. Cas particuliers**

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions voisines.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

#### **4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

### **Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

#### **2. Généralités**

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

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

#### **Sur l'ensemble des secteurs AU à vocation d'habitat :**

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

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'utilisation de couleurs vives, de parements bruts, de tôles brillantes et de matériaux de récupération est interdite.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8,50 m ;
- faible débord de toiture (<20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.**

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

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

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

### 3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

#### 3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AU, 1AU1 et 1AU2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,50 m au-dessus du niveau de la rue.</li> <li>- Une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m.</li> <li>- Un dispositif à clair voie n'excédant pas 1,50 m.</li> </ul>
1AUH, 1AUE, 2AU, 2AUE	Non réglementé

### **3.2. Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,50 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

### **3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

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

## **4. Compatibilité avec les orientations d'Aménagement**

Les principes de clôture figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

### **Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat.

## **Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **1. Généralités**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

### **2. Compatibilité avec les orientations d'Aménagement**

Les principes d'espace public ou d'espace libre figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUY

Les zones AUY sont des zones regroupant des activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial, tertiaire et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elles correspondent aux zones d'activités de Kerfolic, Kernevec et Convent Vraz, situées le long des RD 786 et RD 8.

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

- **Zones 1AUY :** Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement,
- **Zones 2AUY :** Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone **1AUY** comprend un secteur particulier : **1AUY1** situé en bordure de la RD 8 et soumis à un règlement spécifique.

### Rappels

Les articles 1 à 20 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent (notamment déclaration préalable d'édification d'une clôture, permis de démolir...).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Dans les bandes des :

- **100 m** de part et d'autre du bord de la **RD 786** sur toute la traversée de la commune ; matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions énumérées à l'article AUY.2 doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini aux articles AUY.3 à AUY.14 et au schéma de principes de l'état futur défini dans la partie "Orientations d'Aménagement" du dossier du présent PLU.

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

---

### **Article AUY.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AUY.2.

Les constructions et l'extension de bâtiments d'élevages agricoles.

Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.

Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.

Toute occupation non compatible avec la vocation du secteur et susceptible d'en compromettre l'urbanisation.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

### **Article AUY.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1. Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :**

Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

#### **2. Dispositions applicables à la zone 1AUY :**

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

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

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AUY.3 à AUY.14 ci après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'aménagement.

Chaque zone 1AUY ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranche. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

### **3. Dispositions applicables à la zone 2AUY :**

Les zones 2AUY peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article AUY.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

## **3. Compatibilité avec les orientations d'Aménagement**

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

## **Article AUY.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

### **3. Eaux usées**

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

## **Article AUY.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article AUY6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Cas général**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées **en recul de 5 m minimum** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

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

Nonobstant les règles générales, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

## **2. Cas particuliers**

Les extensions des constructions existantes mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article AUY.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. Cas général**

Le recul des bâtiments sur limites séparatives est de **5 m minimum**.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée en mitoyenneté lorsque des mesures indispensables auront été prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

D'autres implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique architectural ou urbanistique.

### **2. Cas particulier**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article AUY.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

## **Article AUY.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de 60%.

## **Article AUY.10 : hauteur maximale des constructions**

### **1. Cas général**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder les valeurs suivantes :

Secteurs	Hauteur au faîtage
1AUY	12 m
1AUY1	10 m

### **2. Pour le secteur 1AUY1 :**

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les éléments techniques ainsi que les souches de cheminée et gaines pourront s'élever au-dessus des acrotères à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 2 m au dessus de l'acrotère et d'avoir été regroupées dans la mesure du possible. Elles seront masquées par des éléments architecturaux. Les locaux techniques (machineries d'ascenseurs, chaufferies, ...) ou feront l'objet d'un traitement particulier et seront obligatoirement intégrés à la composition architecturale des superstructures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de dispositions réglementaires (ex : normes incendie).

### **3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

## **Article AUY.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

## **2. Généralités**

### **2.1. Cas général**

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

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

### **2.2. Implantation :**

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

**Pour le secteur 1AUY1 :** le sens de faîtage des constructions et l'orientation des façades pour les bâtiments, seront obligatoirement perpendiculaires ou parallèles à l'axe des voies de desserte et parallèles à la RD 8.

### **2.3. Volumétrie :**

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, un caractère contemporain affirmant la vocation du secteur.

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés (stockage...). Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

### **2.4. Couleurs :**

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site.

L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle : toute proposition devra être justifiée par une architecture particulière.

L'emploi d'une couleur spécifique à une activité ou à une marque ne pourra excéder 20% du développement des façades (implantation privilégiée en bandeau, en partie haute du bâtiment).

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

### **2.5. Matériaux :**

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2 à 3 accents d'autres matériaux).

L'emploi des matériaux devra tenir compte de la composition de la façade.

Les menuiseries seront harmonisées entre elles (matériaux, couleurs et proportions).

Toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

**En plus, pour le secteur 1AUY1, les matériaux des façades préconisés sont :**

- les bacs aluminium laqué à cassette / plan à lignes horizontales,
- le béton poli, lazuré, brut ciré,
- les panneaux bois ou similaires,
- le métal et le verre, sans effet miroir.

Les bardages à lignes horizontales sont préconisés.

## **2.6. Toiture :**

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasses ou de faible pente dissimulées de préférence par l'acrotère (pente de 33% maximum autorisée), et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades.

Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure.

**En plus, pour le secteur 1AU1 :** la palette de couleur utilisée pour les toitures s'étalera de gris à noir. Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires/plaques sombres).

## **2.7. Enseignes et affichage publicitaire :**

Les enseignes, enseignes publicitaires, et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et au décret n°82-211 du 24 février 1982.

Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés lors de la demande d'autorisation de construire.

Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Elles ne pourront couvrir plus de 15% de la façade considérée, sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment. Au-delà, de ce pourcentage, une dérogation pourra être accordée, sous réserve d'un projet architectural global.

Elles pourront être également fixées sur une structure indépendante du bâtiment de type totem.

Elles ne seront en aucun cas fixées :

- sur les clôtures sur voie comme sur limites séparatives,
- dans la bande non aedificandi le long des voies classées à grande circulation.

Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totems pourront être éclairés.

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot.

## **3. Clôtures**

### **3.1. Clôtures sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et afin de mettre en œuvre une image qualitative des ZA, il sera préféré des terrains non clos, excepté dans le cas de nécessité de protection des biens et des personnes justifiée. Cette zone clôturée sera limitée à la stricte nécessité technique imposée par l'activité.

Au sein d'une même zone AUY, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur foncée, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures formées par des haies plantées seront composées d'arbres et arbustes d'essences locales.

Les haies bocagères et talus existants en limite de voie ou d'emprise publique devront être impérativement conservés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être positionnées en retrait des haies et talus existants.

### **3.2. Clôtures en limites séparatives**

Lorsque les limites séparatives latérales correspondent aux haies bocagères ou talus existants, ils devront être impérativement constitués par ces talus.

Pour certaines parcelles, la constitution de haies bocagères ou bande boisées est imposée (cf. orientations d'aménagement).

Sinon, les clôtures éventuelles seront soit identiques à celles existantes, soit constituées de grillage à mailles rigides plastifiées de couleur foncée, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures formées par des haies plantées seront composées d'arbres et arbustes d'essences locales.

### **3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

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

## **Article AUY.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **1. Cas général**

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

**L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

## **2. Cas particulier du secteur 1AUY1 :**

Les aires de stationnement même en nombre limité sont interdites dans la marge de recul définie au document graphique (de part et d'autre de l'axe de la RD 8).

Les zones de stationnement de travail et manœuvre pourront être situées le long des voies de desserte ou sur le côté des bâtiments, de manière à être les moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur la RD 8.

## **Article AUY.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **1. Cas général**

Le pétitionnaire devra présenter lors du dépôt de demande de permis de construire, le projet d'aménagement paysager de la parcelle.

**Un minimum de 20% de la superficie totale des terrains devra être traité en espaces verts.**

Toutefois, 20% des aires de stationnement nécessaires pourront être pris en compte dans les surfaces d'espaces verts s'ils sont réalisés sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement des véhicules.

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

Dans les marges de recul définie au document graphique (de part et d'autre de l'axe de la RD 8), aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement ne sera autorisé.

Les aires de livraisons et de stockage autorisées devront obligatoirement être situées le long des voies de dessertes ou sur le côté des bâtiments, de manière à être les moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur la RD 8.

Seule une enseigne par entreprise, de type totem, sera autorisée dans les marges de recul fixées de part et d'autre de la RD 8.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange...).

## **2. Cas particulier du secteur 1AUY1 :**

Lorsque les aires de stationnement sont visibles depuis la RD 8, elles seront obligatoirement paysagées : plantation minimum de 1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les plantations en bosquets et en pleine terre seront privilégiées aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales (cf. annexe 5).

## **3. Compatibilité avec les Orientations d'Aménagement**

Les principes d'espace public ou d'espace libre figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

# **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

## **Article AUY.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un **secteur Ap**, qui correspond aux périmètres de protection de captage d'eau potable de Pont Scoul et de Kermevec.

### Rappels

Les articles 1 à 20 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent (notamment déclaration préalable d'édification d'une clôture, permis de démolir...).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Dans les bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la **RD 786** sur toute la traversée de la commune ;

matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

A l'intérieur des secteurs inondables définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

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

### **Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :**

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole.

Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.

Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole.

## **2. En plus en secteur Ap :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la ressource en eau potable et notamment celles indiquées dans les arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau de Kernevec et de la prise d'eau de Pont ar Scoul.

## **Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexe et de dépendances destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Elles seront autorisées à condition :

- qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou dans une zone constructible du PLU si l'exploitation ne requiert pas la présence immédiate de l'exploitant ;
- que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul (nouveau) logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les extensions, les annexes et dépendances, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable (notamment les projets éoliens), et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

## **2. Peut également être autorisé :**

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles, qui ne sont plus ni affectés ni nécessaires à l'agriculture, spécifiquement désignés aux documents graphiques par une étoile.

La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans suivant le sinistre.

La reconstruction des ruines de maison d'habitation dans les volumes existants.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

## **3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

## **4. En plus en secteur Ap :**

Sont autorisées les installations et constructions autorisées en A sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau de Kernevec et de la prise d'eau de Pont ar Scoul.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Dans la mesure du possible, lorsqu'une parcelle est cernée de talus, l'accès devra se faire par la partie haute.

### **Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

## **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

## **3. Eaux usées**

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

## **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

## **Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Pour les voies classées à grande circulation :**

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles en bordure de la RD 786, hors partie physiquement agglomérée, devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- 75 m pour les habitations car elle est classée loi Barnier.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

## **2. Pour les autres voies départementales :**

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental, hors agglomération au sens du code de la route, devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- 15 m pour les RD 70 et RD 74,
- 35 m pour les RD 6 et RD 8 pour les habitations et 25 m pour les bâtiments d'activités.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

## **3. Pour les autres voies :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) **en recul de 5 m minimum**.

## **4. Cas particuliers**

Les extensions des constructions existantes mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**5. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

**Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1. Cas général**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**2. Cas particulier**

Pour les annexes et dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies.

Pour la reconstruction d'immeubles existants après sinistre : les constructions à édifier pourront avoir les mêmes caractéristiques en plan et hauteur que les immeubles à démolir ou à modifier.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

## **Article A.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article A.10 : hauteur maximale des constructions**

### **1. Cas général**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder les valeurs suivantes :

Type de construction	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîtage
Logement de fonction	4 m	8 m
Bâtiments d'activités	non réglementé	non réglementé

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

### **2. Cas particuliers**

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuant à la préservation de son caractère patrimonial.

## **Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Généralités**

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

#### **Pour l'ensemble des secteurs A :**

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

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

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8,50 m ;
- faible débord de toiture (<20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.**

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

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

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

### **3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes (antérieures à 1950) :**

#### **3.1. Généralités**

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

#### **3.2. Les modifications**

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique ;
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
- maintien du rapport pleins/vides.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité; une solution intéressante consiste à réaliser des ouvertures en façade arrière.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet ;
- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.

### **3.3. Les extensions et/ou réhabilitations**

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

### **3.4. Les matériaux de façade et les menuiseries**

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibro-ciment.

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privées, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment ; le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

### **3.4. Les bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

## **4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

### **4.1. Les interdictions**

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/ formes/ position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait ;
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

#### **4.2. Le traitement des façades, des ouvertures**

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

#### **4.3. Le traitement des éléments annexes**

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

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

### **5. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

### **5.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

<b>Secteurs</b>	<b>Matériaux et hauteurs autorisés</b>
A et Ap	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 0,50 m de la limite parcellaire). Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.</li> <li>- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ ou d'espèces locales.</li> <li>- Murets (hauteur maxi : 0,60 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> </ul>

### **5.2. Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés d'essences locales.

### **5.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

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

## **Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admisses dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

## **Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Dans tous les cas la conservation des talus et haie, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est obligatoire. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigée.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend les secteurs particuliers :

- **Np** : secteur N soumis aux arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaires d'alimentation en eau potable ;
- **Npzh** : secteur Np correspondant en plus à une zone humide à protéger ;
- **NL** : secteur délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables) ;
- **NLzh** : secteur NL correspondant en plus à une zone humide à protéger ;
- **NLp** : secteur NL soumis aux arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaires d'alimentation en eau potable ;
- **NLpzh** : secteur NLp correspondant en plus à une zone humide à protéger ;
- **Nzh** : secteur N correspondant à une zone humide à protéger ;
- **Ntp** : secteur N à vocation de loisirs, soumis aux arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaires d'alimentation en eau potable.
- **Na** : secteur exclu des espaces remarquables littoraux ;
- **Nap** : secteur Na soumis aux arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaires d'alimentation en eau potable ;
- **Naa** : secteur Na où est implanté un siège d'exploitation agricole exclu des espaces remarquables.

### Rappels

Les articles 1 à 20 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent (notamment déclaration préalable d'édification d'une clôture, permis de démolir...).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Dans les bandes des :

- **100 m** de part et d'autre du bord de la **RD 786** sur toute la traversée de la commune ;
- matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

A l'intérieur des secteurs inondables définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

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

---

### **Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. Sont interdits en secteur N :**

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.

Les lotissements de toute nature,

Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.

Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.

Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.

Les installations d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

#### **2. En plus, sont interdites en secteurs indicés « p » :**

Les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la ressource en eau potable et notamment celles indiquées dans les arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau de Kermevec et de la prise d'eau de Pont ar Scoül.

#### **3. Sont interdits en secteur NL :**

Toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

#### **4. Sont interdits en secteur Na et Naa :**

Toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

#### **5. Sont interdits en secteur Nt :**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec les activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air.

#### **6. Sont interdits en secteurs indicés « zh » :**

Toute construction, installation ou extension de construction existante.

Tous travaux publics ou privés, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- boisement, tel que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

### **Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1. Sont admis dans tous les secteurs y compris en secteur NL :**

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

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

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

**Peuvent être également admis en secteur NL :**

- A titre exceptionnel, es installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- La pose de corps-morts sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin ou à l'intérêt paysager du secteur.

**2. Sont admis dans tous les secteurs N, sauf en secteur NL, Na et Naa :**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

**Sont admis certains aménagements des constructions existantes**, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,

- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

L'ouverture et l'extension de carrières.

**Seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer plus de 3 logements par unité foncière, les aménagements suivants :**

La restauration sans changement de destination des constructions existantes.

Le changement de destination des constructions, conservées pour l'essentiel, et qui présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune.

L'extension mesurée d'une habitation existante sera limitée à 50 m<sup>2</sup> de SHON nouvellement créée. En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>.

L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations. La SHOB créée sera limitée à 30 m<sup>2</sup>.

Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation de sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup>, ni plus d'un abri par unité foncière.

L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités artisanales, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation. L'extension mesurée d'une construction existante sera limitée à 50 m<sup>2</sup> de SHOB nouvellement créée.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

### **3. En secteur Na et Naa :**

Sont admis, à condition qu'elles ne conduisent pas à la création de logement nouveau :

- la restauration et l'éventuel changement de destination de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation, sous réserve que ces travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ;
- l'extension des habitations, en continuité du bâti, d'une superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> de SHON ;
- la construction d'annexes de superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> au sol et 2,50 m au faîtage, en continuité du bâti existant, avec une bonne intégration paysagère.

Il ne sera pas autorisé d'extension de plus de 25 m<sup>2</sup> ni plus d'une annexe par unité foncière à partir de la date d'approbation du présent PLU.

### **4. En plus, en secteur Naa, sont admis :**

Afin de leur permettre d'évoluer, l'extension mesurée de bâtiments d'activité agricole existant. Cette extension ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>, à compter de la date d'approbation du présent PLU.

### **5. Sont admis en secteurs indicés « p » :**

Sont autorisées les installations et constructions autorisées en N sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection réglementaire des captages d'eau de Pont ar Scoul et Kernevec.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

##### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

##### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

##### **3. Eaux usées**

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisées ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

##### **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

## **Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Pour les voies classées à grande circulation :**

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles en bordure de la RD 786, hors partie physiquement agglomérée, devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- 75 m pour les habitations car elle est classée loi Barnier.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

### **2. Pour les autres voies départementales :**

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental, hors agglomération au sens du code de la route, devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- 15 m pour les RD 70 et RD 74,
- 35 m pour les RD 6 et RD 8 pour les habitations et 25 m pour les bâtiments d'activités.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

### **3. Pour les autres voies :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) **en recul de 5 m minimum**.

#### **4. Cas particuliers**

Les extensions des constructions existantes mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### **5. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

### **Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1. Cas général**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **2. Cas particulier**

Pour les annexes et dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies.

Pour la reconstruction d'immeubles existants après sinistre : les constructions à édifier pourront avoir les mêmes caractéristiques en plan et hauteur que les immeubles à démolir ou à modifier.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### **Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

#### **Article N.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article N.10 : hauteur maximale des constructions**

##### **1. Cas général**

Les rénovations et extensions de maisons d'habitation préexistantes devront respecter le caractère des anciens édifices.

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées sous réserve qu'il ne dépasse pas :

Type de construction	Hauteur maximale à l'égout*	Hauteur maximale au faîtage
Maison d'habitation	5 m	9 m
Annexe et dépendance	3 m	5 m

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

## **2. Cas particulier**

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

## **3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuant à la préservation de son caractère patrimonial.

## **Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Généralités**

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

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

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'utilisation de couleurs vives, de parements bruts, de tôles brillantes et de matériaux de récupération est interdite.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes ; plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8,50 m ;
- faible débord de toiture (<20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

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

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

### **3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes (antérieures à 1950) :**

#### **3.1. Généralités**

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

#### **3.2. Les modifications**

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique ;
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
- maintien du rapport pleins/ vides.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité; une solution intéressante consiste à réaliser des ouvertures en façade arrière.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet ;
- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.

#### **3.3. Les extensions et/ou réhabilitations**

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

### **3.4. Les matériaux de façade et les menuiseries**

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibrociment.

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment ; le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

### **3.4. Les bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

#### **4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

##### **4.1. Les interdictions**

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

##### **4.2. Le traitement des façades, des ouvertures**

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

##### **4.3. Le traitement des éléments annexes**

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

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

## **5. Clôtures**

### **5.1. Clôtures sur voies ou en limites séparatives**

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics et sur les limites séparatives ne sont pas obligatoires, sinon les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,50 m et pourront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

### **5.2. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

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

## **Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Dans tous les cas la conservation des talus et haie, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est obligatoire. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh-Nr

La zone Nh est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes isolées, situées dans la zone rurale et dans un périmètre de 100 m d'un bâtiment soumis à autorisation.

La zone Nr est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'un bâtiment soumis à autorisation.

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Elle comprend les secteurs particuliers :

- **Nhp et Nrp** : secteur Nh et Nr situés dans les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau de Kernevec et de la prise d'eau de Pont ar Scoul.

### Rappels

Les articles 1 à 20 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent (notamment déclaration préalable d'édification d'une clôture, permis de démolir...).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Dans les bandes des :

- **100 m** de part et d'autre du bord de la **RD 786** sur toute la traversée de la commune ;  
matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

A l'intérieur des secteurs inondables définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

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

### Article Nh-Nr.1 : occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. Sont interdits en secteurs Nh et Nr :

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article N.2.

Les lotissements de toute nature.

Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.

Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.

Les installations d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

## **2. Sont interdits en secteur Nh :**

Les changements de destination à usage d'habitation.

## **3. En plus, sont interdites en secteurs Nhp et Nrp :**

Les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la ressource en eau potable et notamment celles indiquées dans les arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau de Kernevec et de la prise d'eau de Pont ar Scoul.

## **Article Nh-Nr.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Sont admis dans tous les secteurs :**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

**Sont admis certains aménagements des constructions existantes**, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,

- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

Seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement par unité foncière, les aménagements suivants :

- la restauration sans changement de destination des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines...
- l'extension mesurée d'une habitation existante sera limitée à 50 m<sup>2</sup> de SHON nouvellement créée. En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>.

**2. En secteur Nh, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement par unité foncière, les aménagements suivants :**

L'extension mesurée d'une habitation existante sera limitée à 50 m<sup>2</sup> de SHON nouvellement créée. En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>.

Les constructions d'annexes sans installation de sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante, sauf raisons techniques contraires. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup>, ni plus d'une dépendance par unité foncière.

**3. En secteur Nr, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer plus de 3 logements par unité foncière, les aménagements suivants :**

L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations. La SHOB créée sera limitée à 30 m<sup>2</sup>.

Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation de sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup>, ni plus d'un abri par unité foncière.

L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités artisanales, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation. L'extension mesurée d'une construction existante sera limitée à 50 m<sup>2</sup> de SHOB nouvellement créée.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

#### **5. Sont admis en secteurs Nhp et Nhrp :**

Les installations et constructions autorisées en Nh-Nr sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau de Kernevec et de la prise d'eau de Pont ar Scoul.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article Nh-Nr.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

## **Article Nh-Nr.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

### **3. Eaux usées**

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

## **Article Nh-Nr.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article Nh-Nr.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Pour les voies classées à grande circulation :**

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles en bordure de la RD 786, hors partie physiquement agglomérée, devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- 75 m pour les habitations car elle est classée loi Barnier.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

### **2. Pour les autres voies départementales :**

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental, hors agglomération au sens du code de la route, devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- 15 m pour les RD 70 et RD 74,
- 35 m pour les RD 6 et RD 8 pour les habitations et 25 m pour les bâtiments d'activités.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

### **3. Pour les autres voies :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) **en recul de 5 m minimum.**

### **4. Cas particuliers**

Les extensions des constructions existantes mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### **5. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

### **Article Nh-Nr.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1. Cas général**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **2. Cas particulier**

Pour les annexes et dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies.

Pour la reconstruction d'immeubles existants après sinistre : les constructions à édifier pourront avoir les mêmes caractéristiques en plan et hauteur que les immeubles à démolir ou à modifier.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **Article Nh-Nr.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

### **Article Nh-Nr.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article Nh-Nr.10 : hauteur maximale des constructions**

#### **1. Cas général**

Les rénovations et extensions de maisons d'habitation préexistantes devront respecter le caractère des anciens édifices.

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées sous réserve qu'il ne dépasse pas :

Type de construction	Hauteur maximale à l'égout*	Hauteur maximale au faîtage
Maison d'habitation	5 m	9 m
Annexe et dépendance	3 m	5 m

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

#### **2. Cas particulier**

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiées.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuant à la préservation de son caractère patrimonial.

## **Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Généralités**

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

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

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'utilisation de couleurs vives, de parements bruts, de tôles brillantes et de matériaux de récupération est interdite.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8,50 m ;
- faible débord de toiture (<20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

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

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

### **3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes (antérieures à 1950) :**

#### **3.1. Généralités**

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

#### **3.2. Les modifications**

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique ;

- proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
- maintien du rapport pleins/ vides.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité; une solution intéressante consiste à réaliser des ouvertures en façade arrière.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet ;
- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.

### **3.3. Les extensions et/ou réhabilitations**

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

### **3.4. Les matériaux de façade et les menuiseries**

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibrociment.

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privées, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment ; le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

### **3.4. Les bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

## **4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

### **4.1. Les interdictions**

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

#### **4.2. Le traitement des façades, des ouvertures**

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

#### **4.3. Le traitement des éléments annexes**

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

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

#### **4. Clôtures**

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics et sur les limites séparatives ne sont pas obligatoires, sinon les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- les talus plantés.

#### **5.1. Clôtures sur voies ou en limites séparatives**

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics et sur les limites séparatives ne sont pas obligatoires, sinon les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,50 m et pourront être constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

#### **5.2. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

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

### **Article Nh-Nr.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **Article Nh-Nr.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Dans tous les cas la conservation des talus et haie, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est obligatoire. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **Article Nh-Nr.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

# **ANNEXES**

## ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Appartement en immeuble collectif :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio</li> <li>- 2 pièces</li> <li>- 3 pièces</li> <li>- 4 pièces et plus</li> </ul> </li> <li>Groupe d'habitations</li> <li>Maison individuelle hors lotissement</li> <li>Lotissement à usage d'habitation</li> <li>Foyer de personnes âgées</li> <li>Logements locatifs avec prêt aidé par l'état</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement</li> <li>- 1,5 places par logement</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2,5 places par logement</li> <li>- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements</li> <li>- 1 place pour 5 logements</li> <li>- aucune place n'est imposée</li> </ul>
<b>ACTIVITÉS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Établissement industriel ou artisanal</li> <li>Entrepôt</li> <li>Commerces de                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 300 m<sup>2</sup></li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente de type alimentaire</li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente d'un type (bricolage...)</li> </ul> </li> <li>Bureau - services</li> <li>Hôtel restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 30% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- pas de minimum</li> <li>- minimum de 3 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 à 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 4 à 6 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- 60% de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Établissement d'enseignement 1<sup>er</sup> degré</li> <li>Établissement d'enseignement 2<sup>ème</sup> degré*</li> <li>Établissement hospitalier et clinique</li> <li>Piscine - Patinoire *</li> <li>Stade - Terrain de sports *</li> <li>Salle de spectacle, de réunions *</li> <li>Lieu de culte</li> <li>cinémas</li> <li>Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 2 places par classe*</li> <li>- nombre de places égale au nombre maximum de personnel auquel il convient d'ajouter une place pour 4 lits de l'établissement</li> <li>- 50% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 10% de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme</li> <li>- 50% de la surface hors oeuvre nette</li> </ul>

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

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

## Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

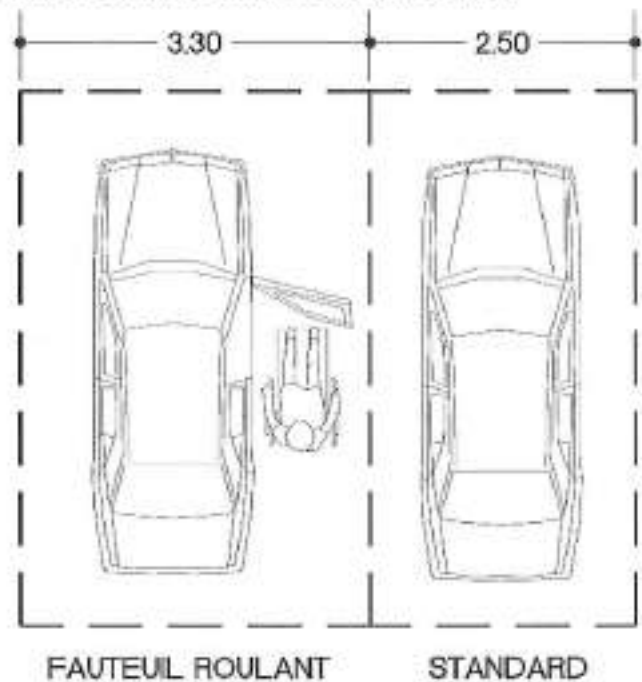
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

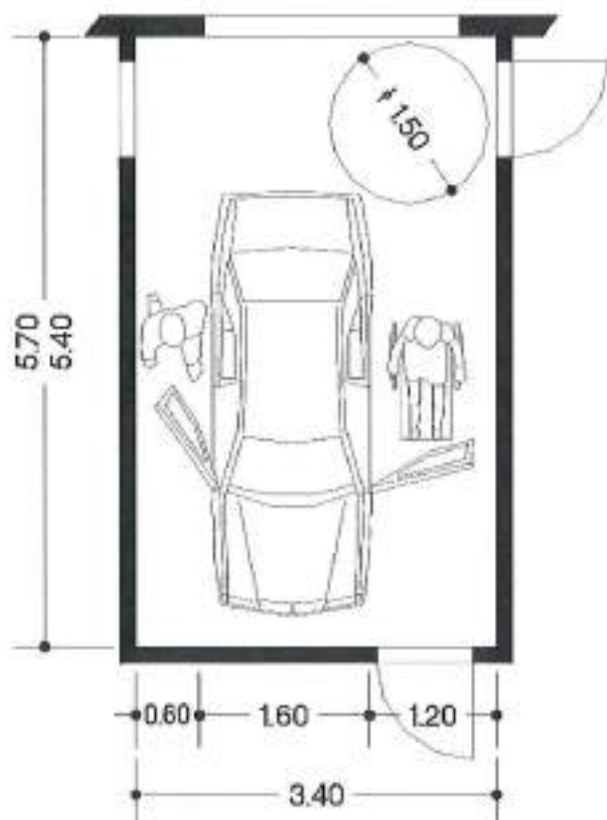
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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



## ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS

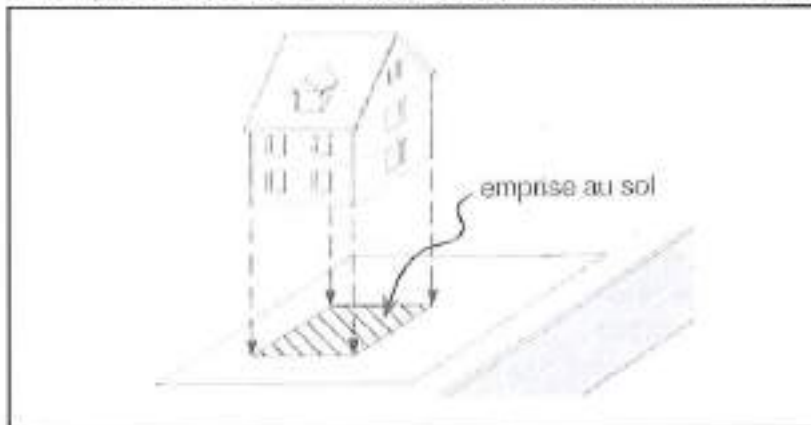
**Annexe** : construction accolée à la construction principale.

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

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

**Égout du toit** : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.



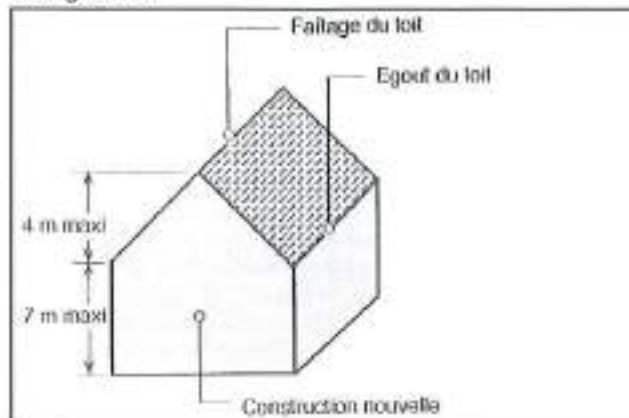
**Faîte** : sommet d'une construction

**Hauteur Maximale absolue** : La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 m environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### Cas général



**Coefficient d'Occupation des Sols** : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

**SHOB** : la Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs).

**SHON** : la Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

**Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

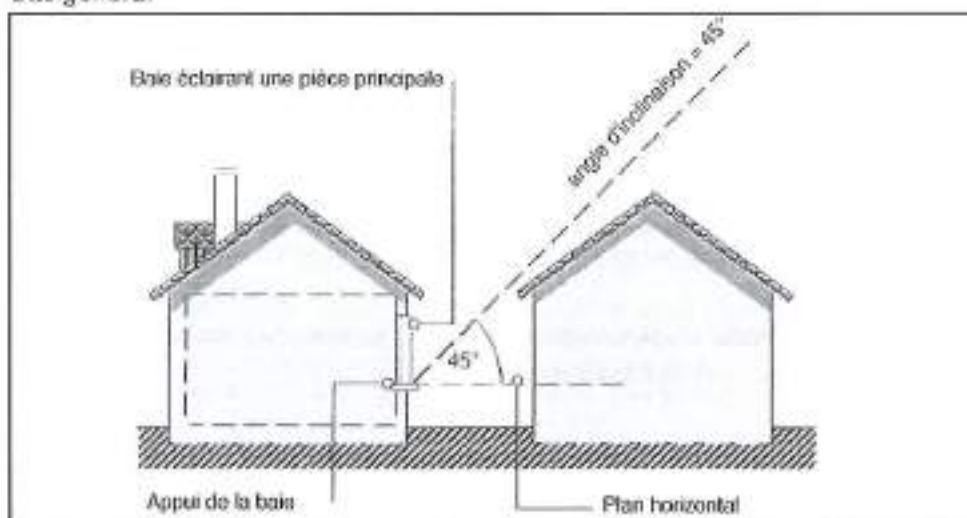
**Voies** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

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

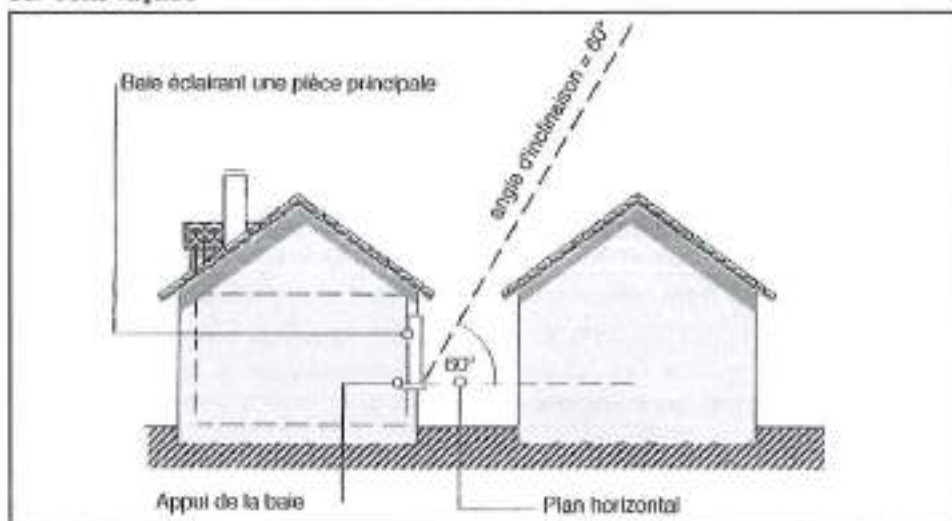
**Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

## ANNEXE 3 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)

Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



## ANNEXE N°4 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTÉES OU NON SUR TALUS

Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus	
<p><b>1. Les principes généraux pour toutes plantations</b></p> <p>Les nouvelles plantations auront pour fonction de créer une ambiance intime, homogène, d'intégrer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de renvoyer des lignes de force dans le paysage.</p> <p>Pour obtenir une meilleur repère de la végétation et un effet visuel important, les végétaux adaptés devront suivre plusieurs principes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- être en priorité des espèces du pays, bien adaptés au climat et au sol ;</li><li>- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;</li><li>- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (paillement de fibres végétales, déchets, compost) ;</li><li>- l'association de plusieurs roseaux constituant un écran végétal dense ;</li><li>- une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les formes et une meilleure intégration dans le paysage environnant ;</li><li>- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes basifoliaires assurent la protection de la base de la haie ;</li><li>- une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, si une espèce végétale est atteinte et disparaît, les autres plus résistantes occupent l'espace. Le mélange des essences permet d'éviter une contamination rapide.</li></ul>	<p>Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'associations à utiliser pour adapter les adjuvants de séchage des haies bocagères et leur mode de conduite.</p> <p>Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évite de constituer une haie monospécifique, une forme comme un mur.</p> <p><b>2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus</b></p> <p>La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :</p> <p>haie libre : 2/3 caducif, 1/3 persistant</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.</li><li>- Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente).</li><li>- Ils seront espacés de 8 à 12m.</li><li>- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.</li><li>- Des arbustes basifoliaires caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnis par les arbres menés en cépée.</li></ul> <p>CI, exemple de composition ci-dessus</p>
<p><b>Exemple de la composition d'une haie sur talus :</b></p> <p>Végétaux pour une haie : 2/3 caducif, 1/3 persistant</p> <p><b>Disposition de principe :</b></p> <p>haies jets principaux, hauts jets intermédiaires, grands arbustes et arbres résiliés</p> <p>1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15</p> <p>22m ligne uniquement arborescente</p> <p>30 à 40cm</p>	<p><b>Arbres de hauts jets principaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>1- Chêne pédonculé</li><li>2- Merisier</li></ul> <p><b>Arbres de hauts jets intermédiaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>3- Ailante torminal</li></ul> <p><b>Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur sautoie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>4- Châtaignier</li><li>5- Châtaignier commun</li><li>6- Sureau noir</li><li>7- Noysetier</li><li>8- Troène commun</li><li>9- Houx</li></ul> <p><b>Arbustes de petites tailles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>10- Grimal à balais</li><li>11- Hérault</li><li>12- Viorne lantana</li><li>13- Peuplier</li></ul>

Arbres de grande taille conduits en haut jet

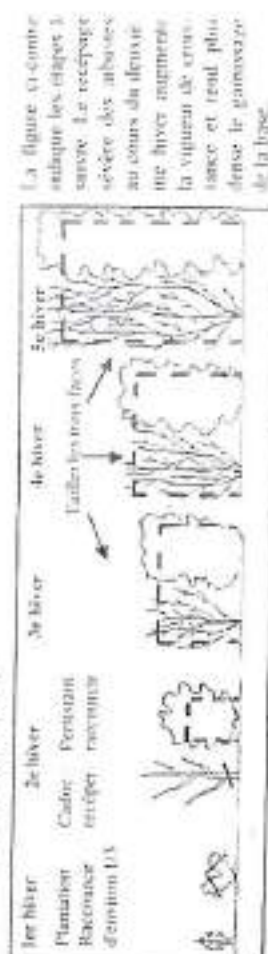
espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
hêtre pédonculé <i>Quercus pedunculata</i>	Caduc, Mar.	H1, H21	15 à 20m	Moyenne
hêtre commun <i>Quercus robur</i>	Caduc	H1, H21, C	15 à 20m	Moyenne
chêne commun <i>Quercus robur</i>	Caduc	H1, C	15 à 20m	Rapide
fraxine excelsa <i>Fraxinus excelsior</i>	Caduc	H21, H21	12 à 17m	Rapide
érable <i>Acer platanoides</i>	Caduc	H1	10 à 15m	Moyenne
platane <i>Platanus orientalis</i>	Caduc	H1, C, GA	10 à 15m	Moyenne

Arbres de grande taille	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
alibérone monogyne <i>Alibérone monogyne</i>	Caduc	4 à 8 m	Rapide
alibérone <i>Alibérone</i>	Caduc	2 à 6 m	Rapide
alibérone <i>Alibérone</i>	Caduc	3 à 6 m	Rapide
alibérone <i>Alibérone</i>	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
alibérone <i>Alibérone</i>	Semi-Persistant	2 à 8 m	Rapide

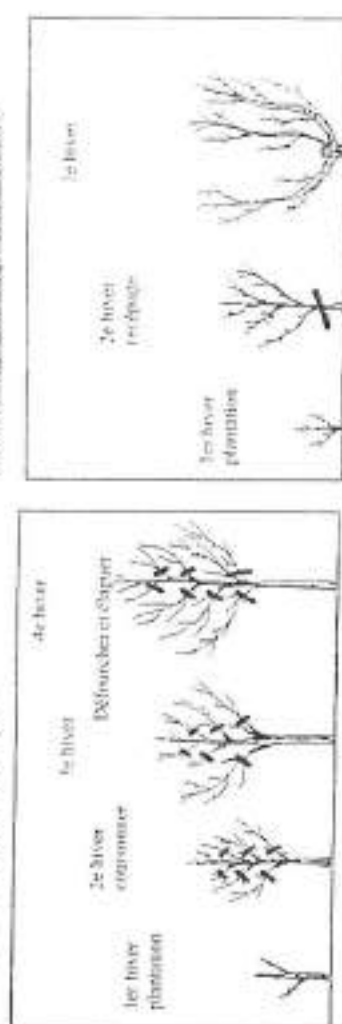
Arbres de petite taille	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
alibérone mâle <i>Alibérone mâle</i>	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
alibérone <i>Alibérone</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide
alibérone <i>Alibérone</i>	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
alibérone <i>Alibérone</i>	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
alibérone <i>Alibérone</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide

Légende:  
 H1 : Haut jet  
 H21 : Haut jet intermédiaire  
 C : Cépée  
 GA : Grand Arbrisse  
 Vitesse de croissance :  
 Rapide : plus de 60 cm/an  
 Moyenne : de 20 à 60 cm/an  
 Faible : moins de 20 cm/an

Conduite d'une haute lèvre



Conduite d'un arbre en haut jet

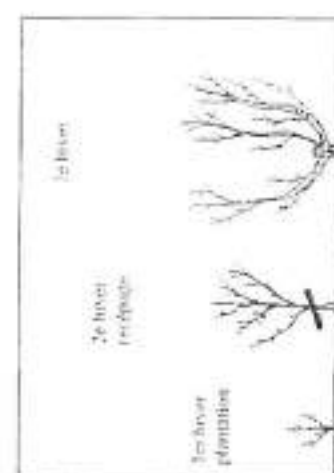


Couronner : tailler à 15 à 25 cm du tronc les pousses de l'année.  
 Débrancher : conserver un axe central

Arbres de petite taille à feuillage persistant	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Alibérone <i>Alibérone</i>	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Alibérone <i>Alibérone</i>	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Alibérone <i>Alibérone</i>	Persistant	1 à 2 m	Rapide

La figure ci-contre indique les étapes à suivre. Le raccourci sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le ramassage de la base.

Formation d'une espèce vigoureuse



Blaguer : tailler au ras du sol, 3 à 4 années consécutives, en ramassant progressivement.  
 Réécoper : tailler le plant à une quarantaine de cm au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.

## ANNEXE N°5 : LISTE DES ESPECES VEGETALES POUR LES PLANTATIONS DE HAIES BOCAGERES EN COTES D'ARMOR

### Essences principales : (3 essences maximum)

Ce groupe comprend les essences qui composent l'essentiel du couvert arborescent et arbustif du linéaire bocager côtarmoricain. Pour cette raison, leur utilisation doit concerner au minimum 70 % des plants utilisés dans les projets de plantation.

- Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
- Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	
- Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	
- Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
- Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	
- Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	
- Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	
- Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	

### Essences secondaires : (5 plants minimum, 3 essences maximum)

Ce groupe comprend des essences indigènes ou naturalisées qui composent ponctuellement le couvert arborescent du linéaire bocager côtarmoricain. Leur utilisation doit donc être limitée et nécessairement associée à une ou plusieurs essences principales. Dans des conditions stationnelles très particulières (sols hydromorphes, milieux fortement anthropisés, bord de rivière...), ces essences pourront être utilisées à titre principal.

- Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
- Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	
- Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Soumis à autorisation FEREDC
- Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
- Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	
- Bouleau verrucosus	<i>Betula verrucosa</i>	
- Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	
- Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	Utilisation à l'Est du département
- Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	
- Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	
- Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	
- Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Utilisation à l'Est du département
- Eglantier	<i>Rosa canina</i>	
- Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
- Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
- Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
- Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	
- Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>	
- Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	
- Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	
- Merisier	<i>Prunus avium</i>	
- Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	
- Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	
- Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>	Non résistant à la graphiose

- Pin laricio de Corse	<i>Pinus nigra corsicana</i>	Utilisation sur présence locale constatée
- Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	Utilisation en l'absence de présence locale constatée
- Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	Utilisation dans le Mené sauf si présence locale constatée
- Poirier commun	<i>Pyrus pyrasler</i>	
- Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	
- Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	
- Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
- Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	
- Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	
- Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	



Modification simplifiée du  
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la  
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8  
du code de l'urbanisme

**EXTRAITS DU REGLEMENT  
GRAPHIQUE MODIFIE**

**Février 2023**

**MINIHY-TREGUIER  
KERNORMAND**

-  Périmètre bâti existant
-  Sous-secteur existant
-  Bep Rhago existant
-  PLU communal en vigueur
-  Zones humides
-  Courbes de niveau

Envoyé en préfecture le 22/03/2023

Reçu en préfecture le 22/03/2023

Affiché le

ID : 022-200065928-20230314-CC\_2023\_0054-DE



Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 25 JANVIER 1978  
Département de la Côte-d'Armor  
Service de l'Urbanisme et du Développement  
Date de mise à jour : 2023-03-14



MINIHY-TREGUIER  
TOSSEN-RUGEL

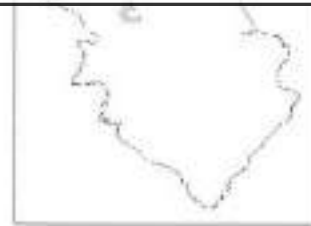
-  Parcellaire bâti existant
-  Sous-secteur USda
-  Esp. Rivage
-  PLU communal en vigueur
-  Zones humides
-  Courbe de niveau

Envoyé en préfecture le 22/03/2023

Reçu en préfecture le 22/03/2023

Affiché le

ID : 022-200065928-20230314-CC\_2023\_0054-DE



Logo of the local authority and other administrative information.

