



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



## Dossier d'approbation :

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



**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)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

5 Boulevard Ampère  
Bâtiment C  
44470 CARQUEFOU  
**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

<b>1. Cadre général de l'évolution du PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Déroulement de la Procédure de modification simplifiée .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Présentation de la commune .....</b>	<b>7</b>
3.1 Caractéristiques de la commune.....	7
3.2 Méthodologie de qualification des SDU .....	7
3.3 Présentation du SDU .....	16
<b>4. Présentation des évolutions envisagées.....</b>	<b>19</b>
4.1 Evolution du règlement graphique .....	19
4.2 Justifications de la règle écrite .....	21
<b>5. Capacité de densification des SDU .....</b>	<b>22</b>
5.1 Méthodologie d'identification des capacités de densification.....	22
5.2 Capacités de densification du SDU .....	23
<b>6. Rapport de compatibilité avec le SCoT .....</b>	<b>24</b>
<b>7. Rapport de compatibilité avec la loi Littoral.....</b>	<b>25</b>
7.1 Espaces Proches du Rivage .....	25
7.2 Constructions admises sous conditions dans le secteur USdu .....	25
<b>8. Evaluation environnementale.....</b>	<b>26</b>
8.1 Etat initial de l'environnement et incidences previsibles .....	26
8.2 Les thématiques à enjeux potentiels et mesures prises pour réduire leurs incidences .....	39
8.3 Conclusion générale de l'évaluation environnementale .....	40
<b>9. Résumé non technique.....</b>	<b>41</b>
9.1 Préambule : contexte général et procédure .....	41
9.2 Les évolutions envisagées .....	41
9.3 Situation des SDU vis-à-vis des sites Natura 2000.....	42
9.4 Analyse des dispositions de la modification simplifiée susceptibles d'avoir des incidences notables sur les sites Natura 2000 .....	42
9.5 Enjeux identifiés à l'analyse des incidences sur l'environnement.....	42
9.6 Conclusion générale de l'évaluation environnementale .....	44
<b>10. Indicateurs de suivi.....</b>	<b>44</b>
<b>11. Méthodologie de l'évaluation environnementale .....</b>	<b>46</b>
<b>12. Annexes .....</b>	<b>48</b>
12.1 Eléments de description des sites Natura 2000 .....	48

# 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 un **Secteur Déjà Urbanisé** pour la commune de Trégastel :

- Le Calvaire

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 Trégastel 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 Trégastel s'étend sur 7 km<sup>2</sup> soit 0.8% de la superficie de Lannion-Trégor Communauté.

Elle recense 2 535 habitants (INSEE RP 2019) soit 2.5% de la population de Lannion-Trégor Communauté.

Le SCoT identifie **un Secteur Déjà Urbanisé** pour la commune de Trégastel :

- Le Calvaire

La commune est couverte par un PLU approuvé le 23 mars 2017.



Figure 1 : Localisation de la commune

### 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° et 2° 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




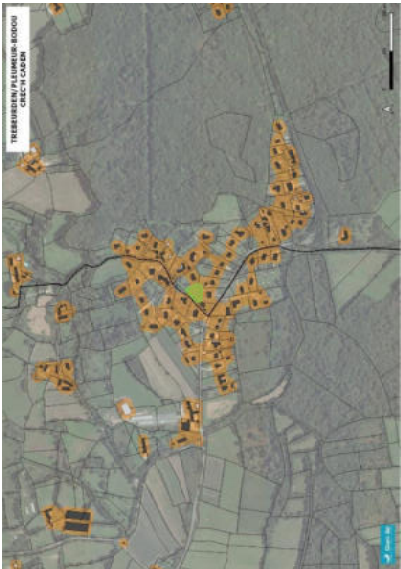
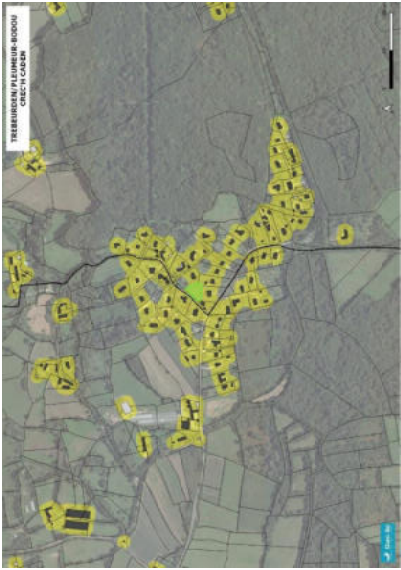

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions

#### Scénario 3




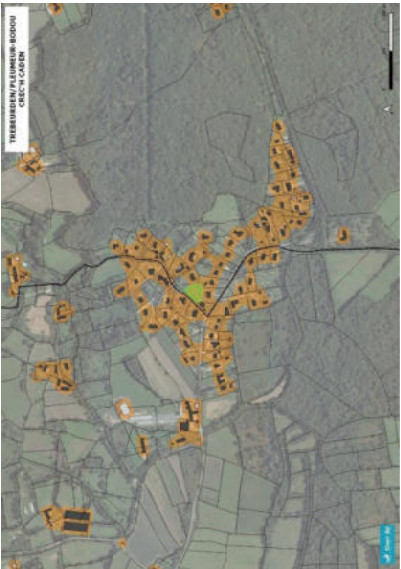
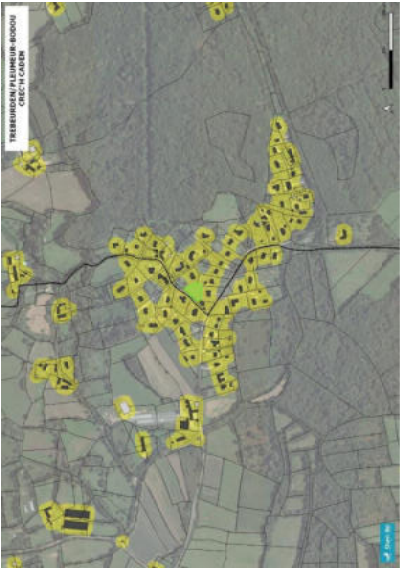

- Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions
- Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions







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 :

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



	<p><b>Scénario 1</b></p> <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>	<p><b>Scénario 2</b></p> <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>	<p><b>Scénario 3</b></p> <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			

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



**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 1 SDU sur la commune de Tregastel.

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 règlementaire 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

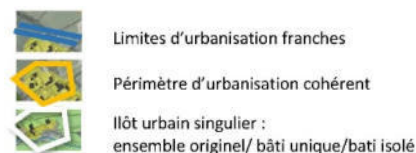
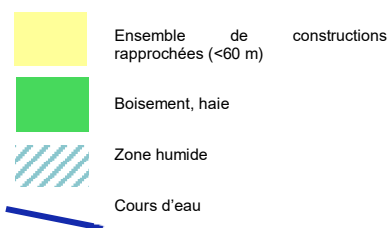
**Limites d'urbanisation franches** : elles s'appuient sur les éléments physiques illustrés ci-dessus : boisement, zone humide, haie, voie...

#### Typologie du bâti :

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

**Ilôt 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 :



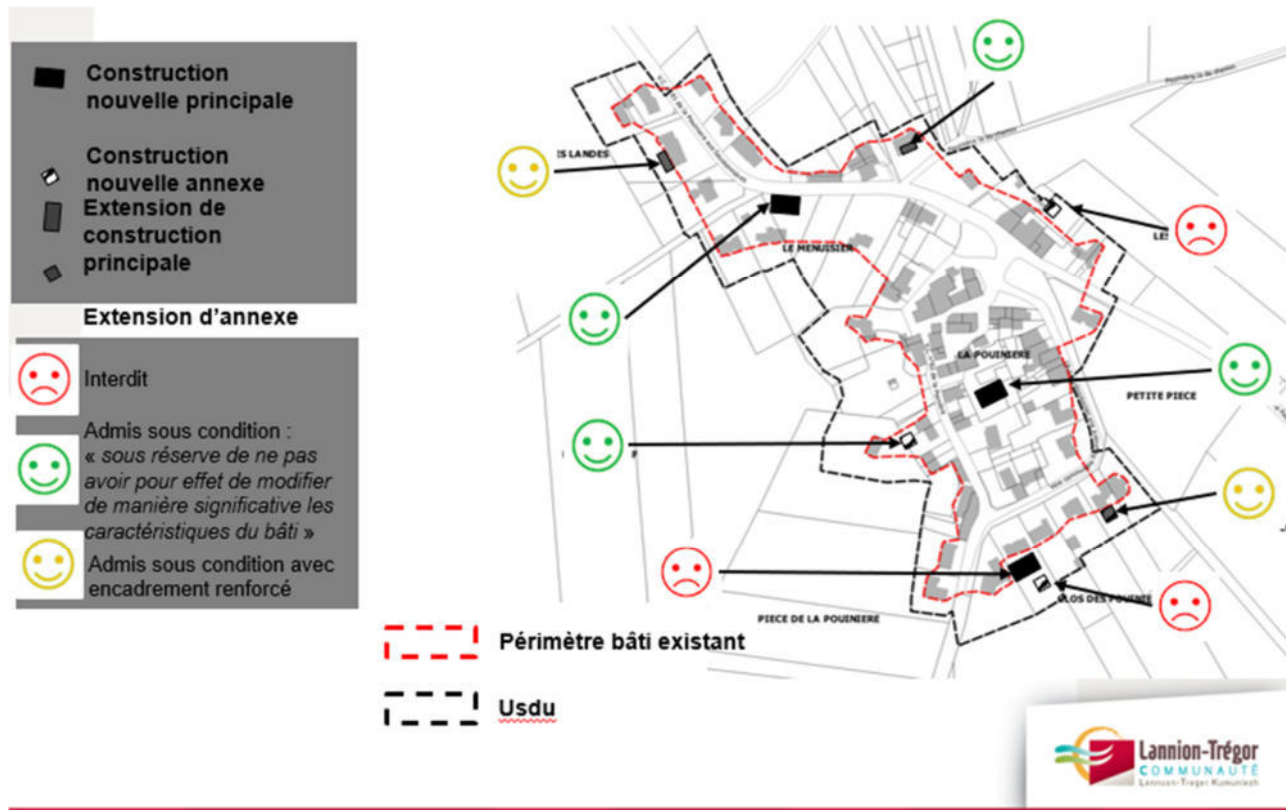
### 3.2.4 Formalisation des périmètres SDU :

Deux périmètres vont figurer 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 accolées (annexes...) aux constructions principales, en dehors de ce périmètre, n'y sont pas intégrés.

Certains de ces bâtis légers servent à conforter le périmètre bâti existant :

- Lorsqu'ils sont dans le périmètre,
- Lorsqu'ils sont à cheval sur le périmètre, ils ont été inclus.

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





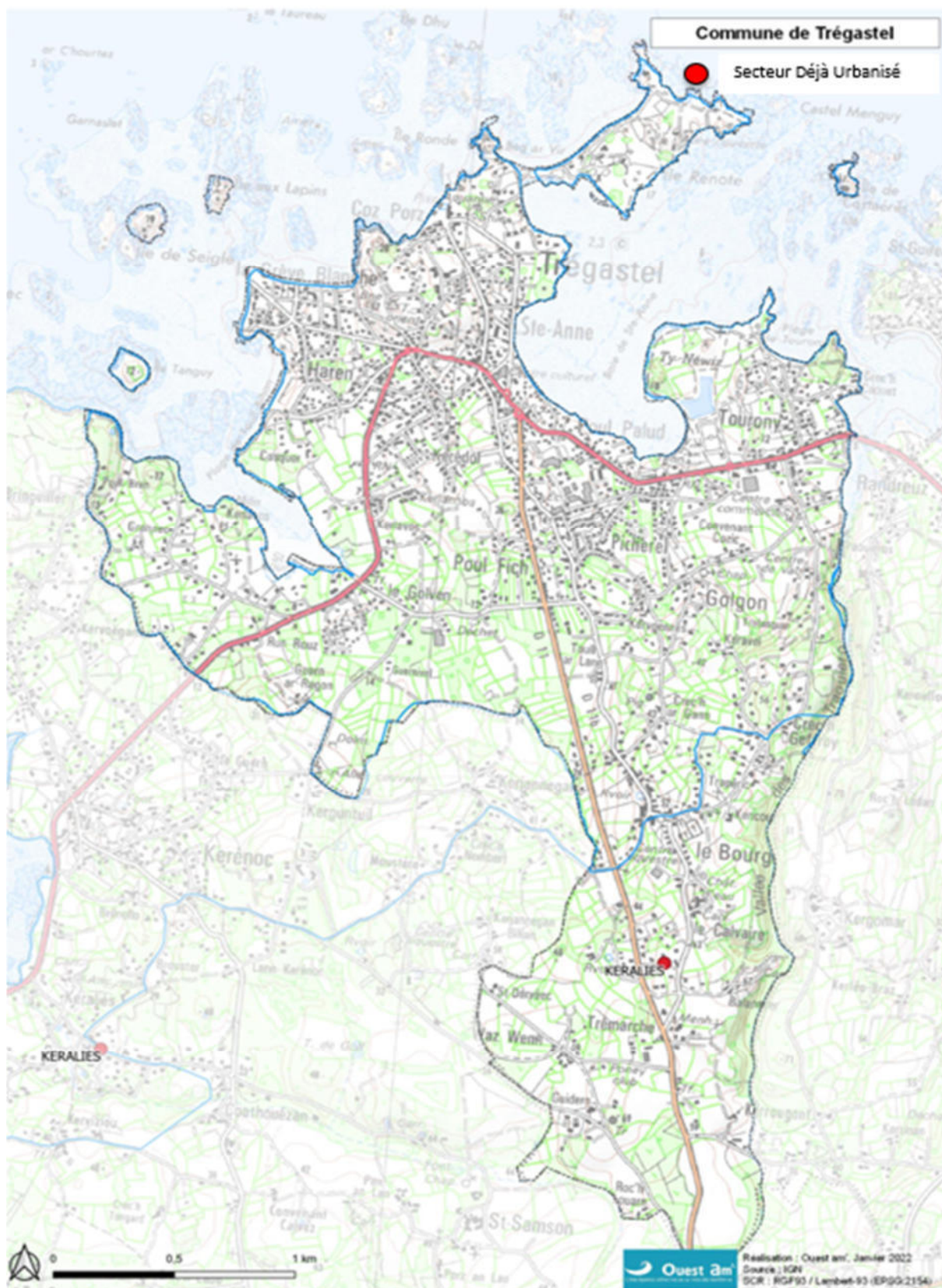










Figure 2 : Localisation du Secteur Déjà Urbanisé à l'échelle communale



**Les caractéristiques du Secteur Déjà Urbanisé identifié par le SCoT :**

Nom du SDU : LE CALVAIRE		Commune
		TREGASTEL
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		
		<div>Légende</div> <div> Limites d'urbanisation franches</div> <div> Périmètre d'urbanisation cohérent</div> <div> Îlot urbain singulier : ensemble originel/ bâti unique/bati isolé</div> <div> Ensemble de constructions rapprochées (&lt;60 m)</div> <div> Boisement, haie</div> <div> Zone humide</div> <div> Cours d'eau</div>
Description du SDU :		
Organisation des constructions	Habitat pavillonnaire développé le long de voies originelles (anciennes voies rurales).	
Des limites naturelles	Matérialisées par la route à l'ouest, les haies au Nord et à l'Est.	



## 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 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 secteur USdu
- Un tracé en tireté rouge correspondant au « **périmètre bâti existant** ».

Cette délimitation conduit à étendre la zone U du PLU en vigueur sur la zone N pour tenir compte des critères de délimitation des SDU. Cette extension de 86 ha de la zone U prend en compte les constructions existantes qui présentent un caractère continu entre-elles. Le secteur ne peut être qualifié d'espace naturel au regard de la densité de l'habitat et de son caractère continu.

[illegible]

**Bilan des surfaces :** Le périmètre USdu représente une surface totale de 86 ha.



## 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 15 m 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.

Le nombre de logements possible sur chaque gisement est obtenu à partir du nombre de parcelles de 450 m<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

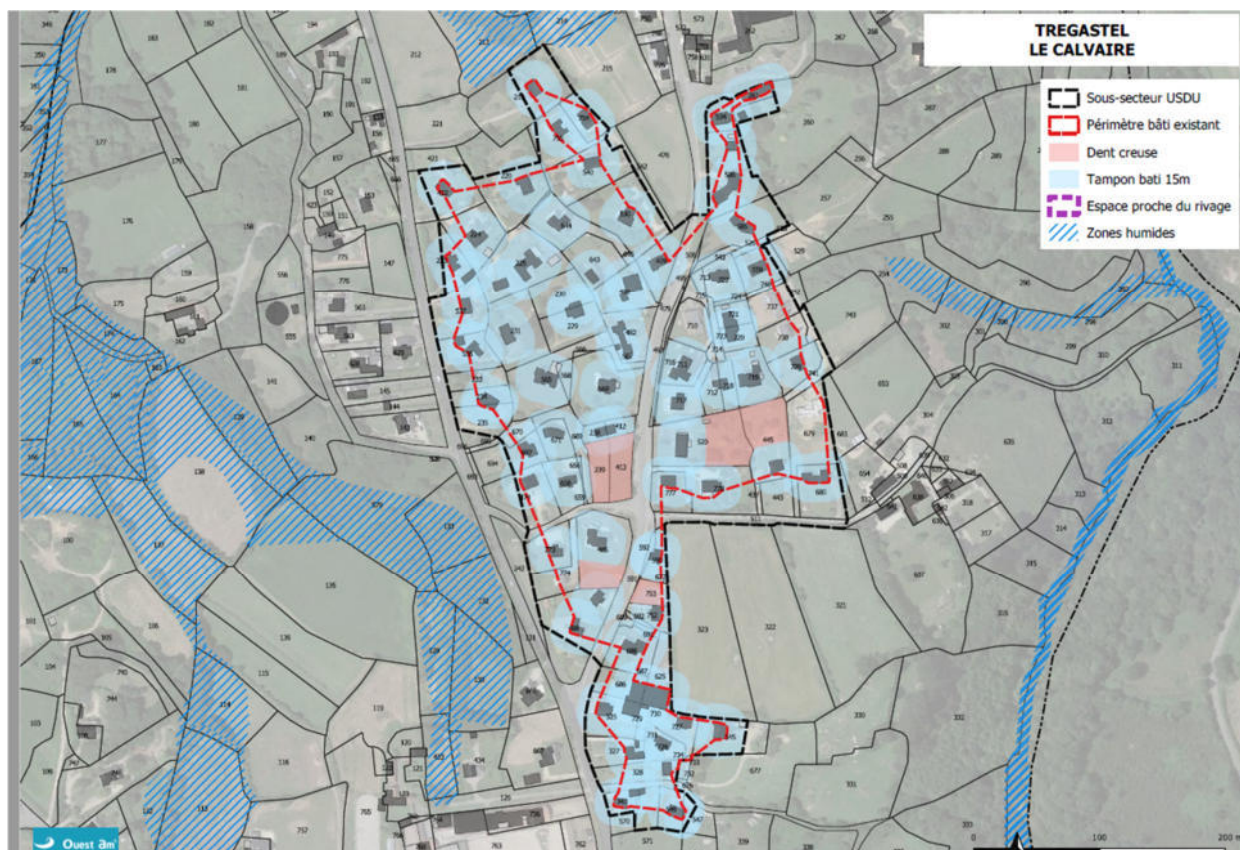


Fonds de parcelles propices au Bimby



Grandes unités foncières

## 5.2 CAPACITES DE DENSIFICATION DU SDU



La carte ci-dessus identifie les terrains nus ou bâtis disposant d'une surface importante et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions admissibles dans le 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.

SDU	Surface des gisements en m <sup>2</sup>	Nombre de gisements	Equivalent logements
LE CALVAIRE	5425	5	12

## 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 Trégastel à l'horizon 2040 : 460 logements**

La capacité d'accueil théorique des Secteurs Déjà Urbanisés est estimée à 12 logements soit 2.6 % de l'objectif de production de logements pour la commune.

La faible proportion en termes de capacité d'accueil en logements du 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.* ».

Le Secteur Déjà Urbanisé identifié dans la commune est situé 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 rénovation et extension, ainsi que leur changement de destination pour accueillir des constructions autorisées sous condition dans le 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>

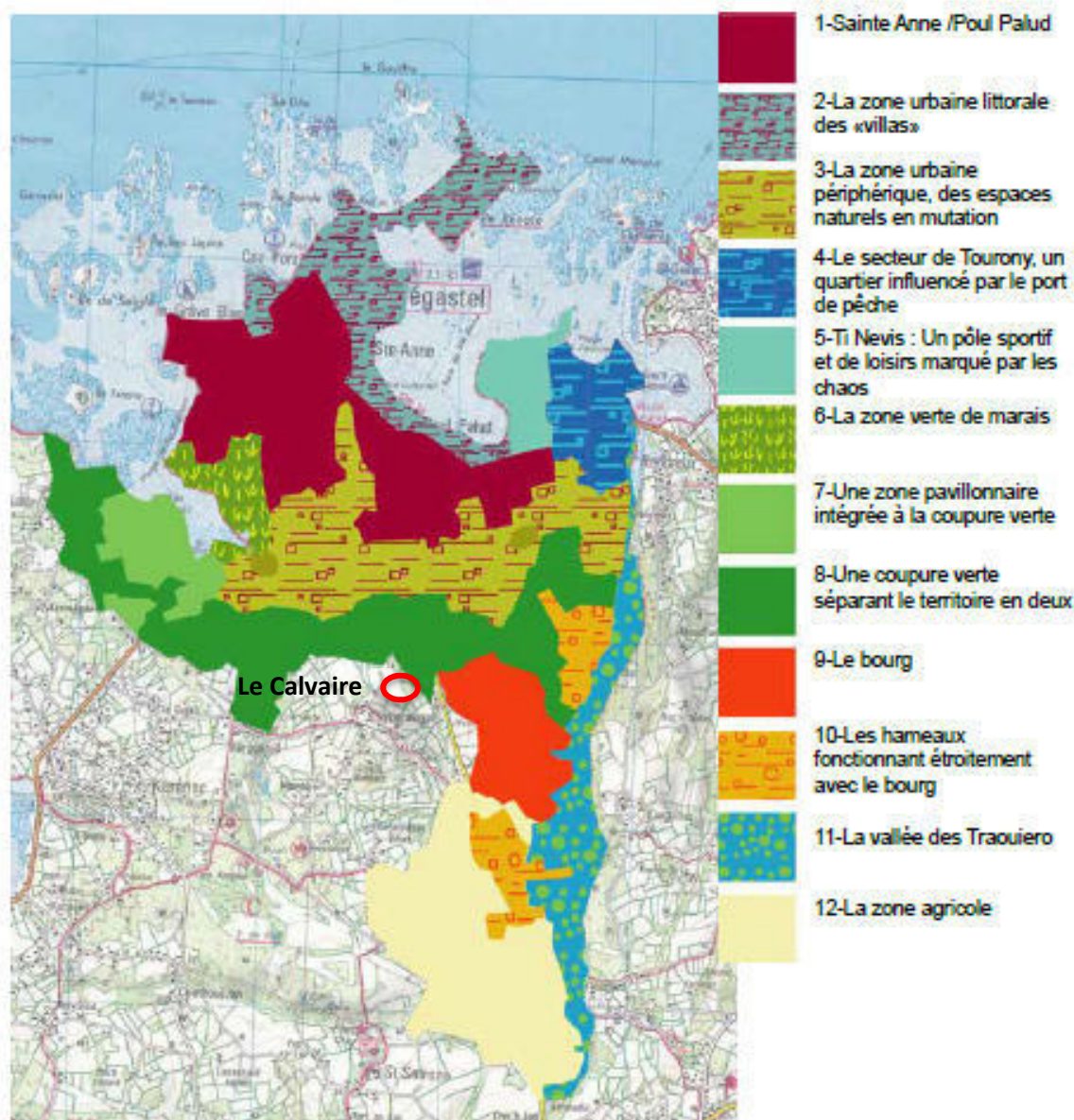
La commune de Trégastel est formée de douze entités paysagères :

- Sainte Anne / Poul Palud : unité bâtie – Les styles architecturaux y sont hétérogènes et la densité bâtie importante ;
- La zone urbaine littorale des « villas » : paysage littoral emblématique ;
- La zone urbaine périphérique : des espaces naturels en mutation Ce secteur est marqué par une alternance de friches agricoles et de nouvelles constructions souvent implantées en linéaire le long des voies. Il préserve des cœurs d'îlots naturels mais qui ont perdu leur intérêt agricole ;
- Le secteur de Tourony également emblématique en lien avec le port de pêche ;
- Ti Nevis : Un pôle sportif et de loisirs marqué par les chaos avec une forte connotation naturelle ;
- La zone verte des marais correspondant au secteur du Cosquer est caractérisée par la présence d'une anse sablo vaseuse avec un marais maritime ;
- Une zone pavillonnaire intégrée à la coupure verte : le secteur du Grannec ;
- Une coupure verte séparant le territoire en deux présentant encore un caractère agricole ;
- Le bourg originel et son patrimoine bâti ;
- Les hameaux fonctionnant étroitement avec le bourg : deux entités bâties qui se sont développées à proximité du bourg et le long des voies ;
- La vallée des Traouïero, vallée fermée, d'intérêts patrimonial et paysager ;
- La zone agricole est un paysage relativement ouvert.

---

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

## Carte des entités paysagères

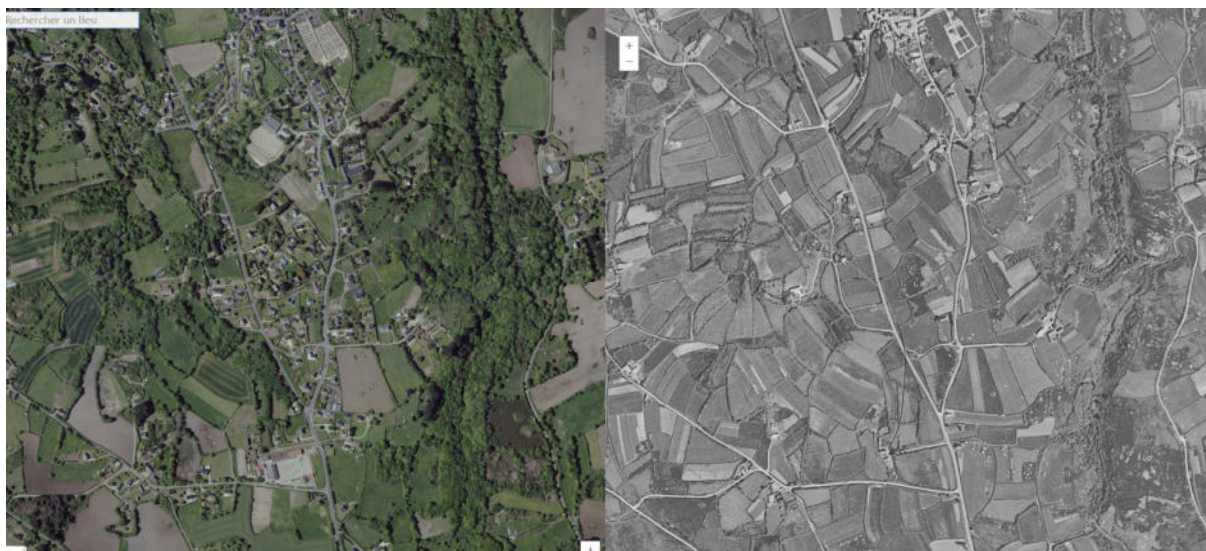


Le Calvaire s'inscrit dans l'unité paysagère « hameaux fonctionnant étroitement avec le bourg ». Cette entité urbaine s'est effectivement développée le long de la RD 11 et constitue un étirement du bourg vers le sud, sur le plateau agricole.

Les illustrations suivantes<sup>2</sup> mettent en évidence le caractère récent de l'urbanisation réalisée au coup par coup ou sous forme de lotissement généralement peu denses. Cette évolution récente a contribué à la banalisation de ce paysage agricole.

<sup>2</sup> Source : <https://remonterletemps.ign.fr/comparer>





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 PROTEGES**

La commune de Trégastel est concernée par les sites et monuments protégés suivant :

- **Les périmètres de 500m de 3 Monuments Historiques**
- **Les périmètres délimités des abords de 4 Monuments Historiques**
- **5 sites classés créés par un arrêté préfectoral en 1927.**
- **5 sites inscrits créés par un arrêté préfectoral en 1946.**

Le secteur du Calvaire se trouve dans l'emprise des périmètres de trois Monuments Historiques et du périmètre modifié des abords du Menhir :

- Au Nord, deux bâtiments sont dans l'emprise du périmètre délimité des abords de l'église Sainte-Anne.
- Au Sud, un secteur se trouve dans l'emprise du périmètre délimité des abords du menhir de Trémarche.
- La majorité du secteur est située dans l'emprise du périmètre de 500m du calvaire du bourg.

Le SDU du Calvaire accueille le Menhir de Tremarc'h. Ce menhir, mesurant 3 mètres de haut, date d'environ 2500 ans avant Jésus-Christ. A l'origine, il se trouvait une centaine de mètres plus au nord d'où il a été transplanté en 1962<sup>3</sup> pour être dorénavant placé le long de la RD 11.

Il a fait l'objet d'un classement au titre de la législation sur les monuments historiques depuis le 11/10/1960.

Il s'inscrit donc dans un environnement urbain.



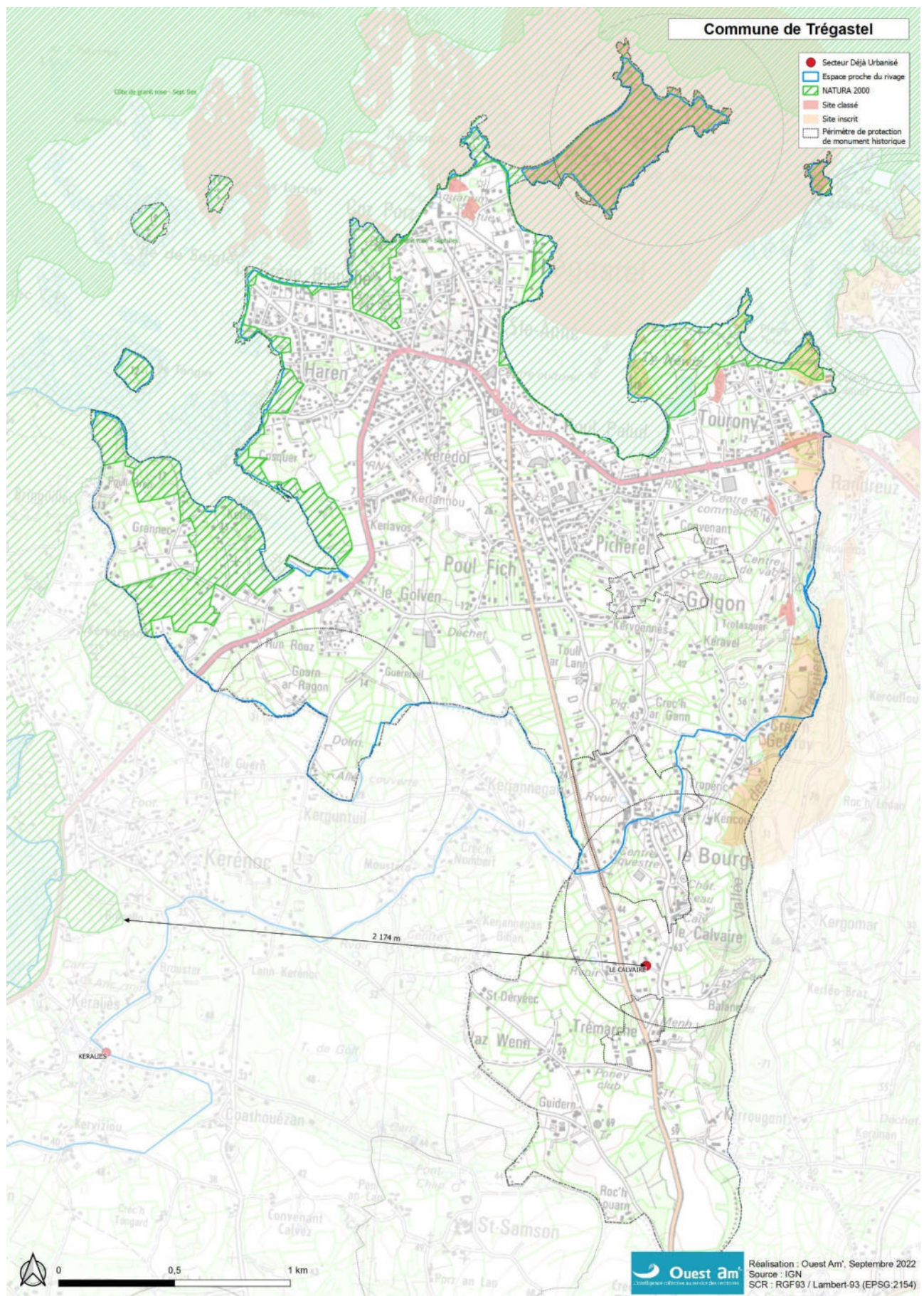
On rappellera que le SDU est déjà urbanisé et que les constructions doivent se réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et en harmonie avec l'environnement urbain. Les possibilités de construire sont encadrées tant en hauteur qu'en emprise au sol et concernant leur aspect extérieur. L'impact sur le paysage engagé par la présente procédure de Modification peut être considéré comme négligeable.

---

<sup>3</sup> Source : <http://www.tregor.fr/index.php/patrimoine/patrimoine-bati/megalithes/105:menhir-de-tremarc-h>









## 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.

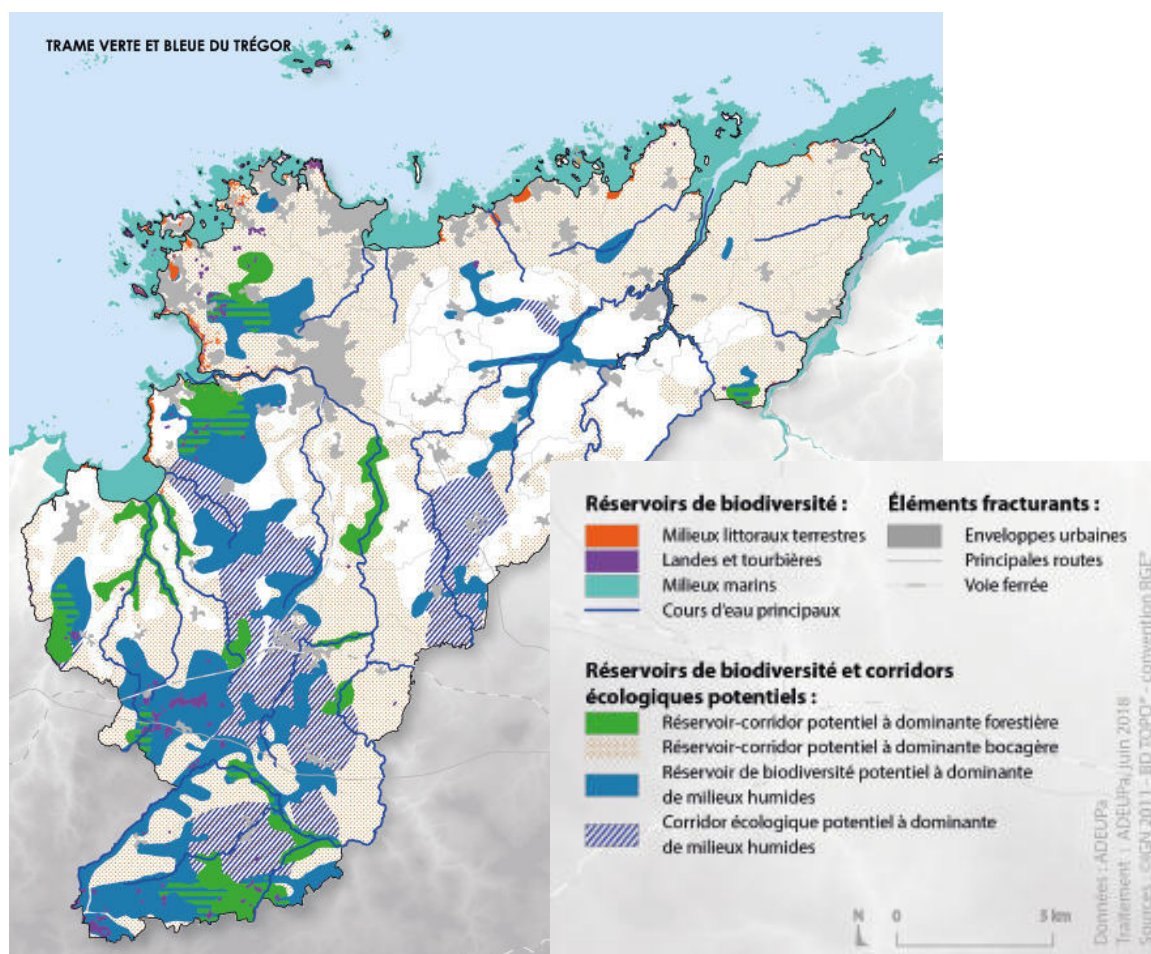
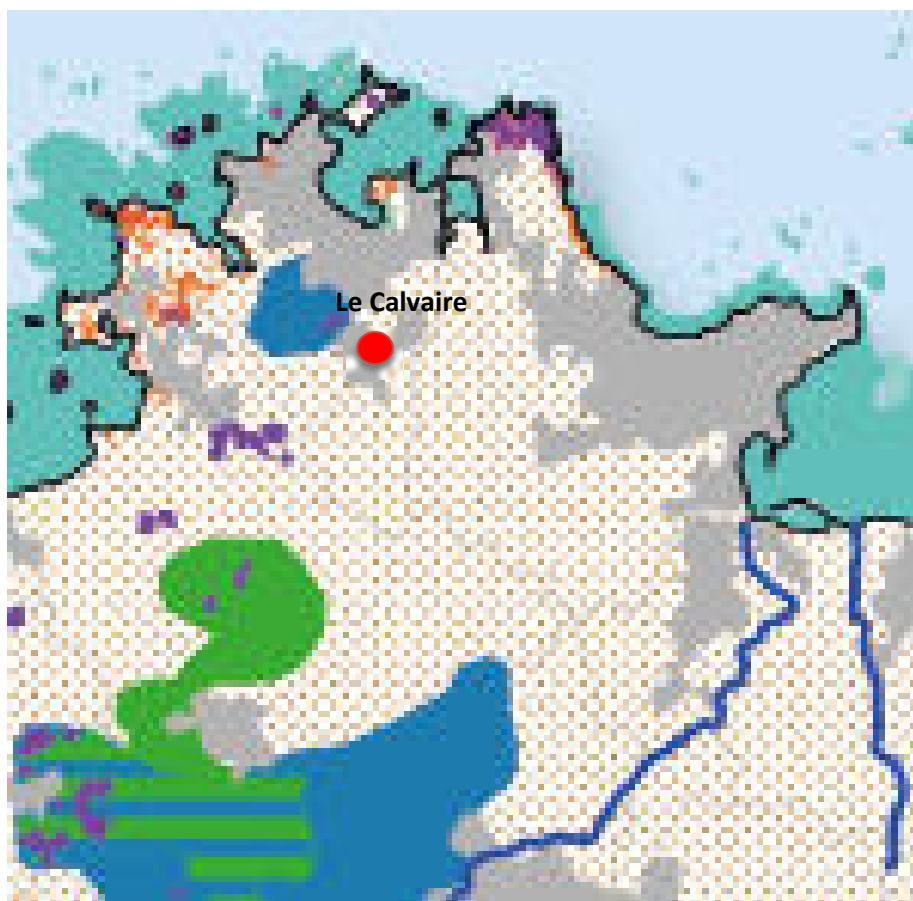


Figure 3 : TVB à l'échelle du SCoT

Un zoom a été réalisé pour localiser le SDU au sein de la Trame Verte et Bleue. Conformément à l'analyse paysagère qui situe le SDU dans l'espace agricole, celui-ci s'inscrit dans l'entité « Réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère ».



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 procédure de 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 procédure de modification simplifiée entraîne la réduction du périmètre de la zone N à hauteur de 86 ha. Cette réduction est motivée par la prise en compte du bâti existant du secteur qui n'a pas de caractère naturel au regard de la densité du bâti. Elle n'a pas d'incidence sur la Trame Verte et Bleue.

### 8.1.3.2 Les zones Natura 2000

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

Code	Nom	Statut	Superficie (ha)	Superficie dans le SCoT (ha)
FR5300004	Rivière le Douron	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

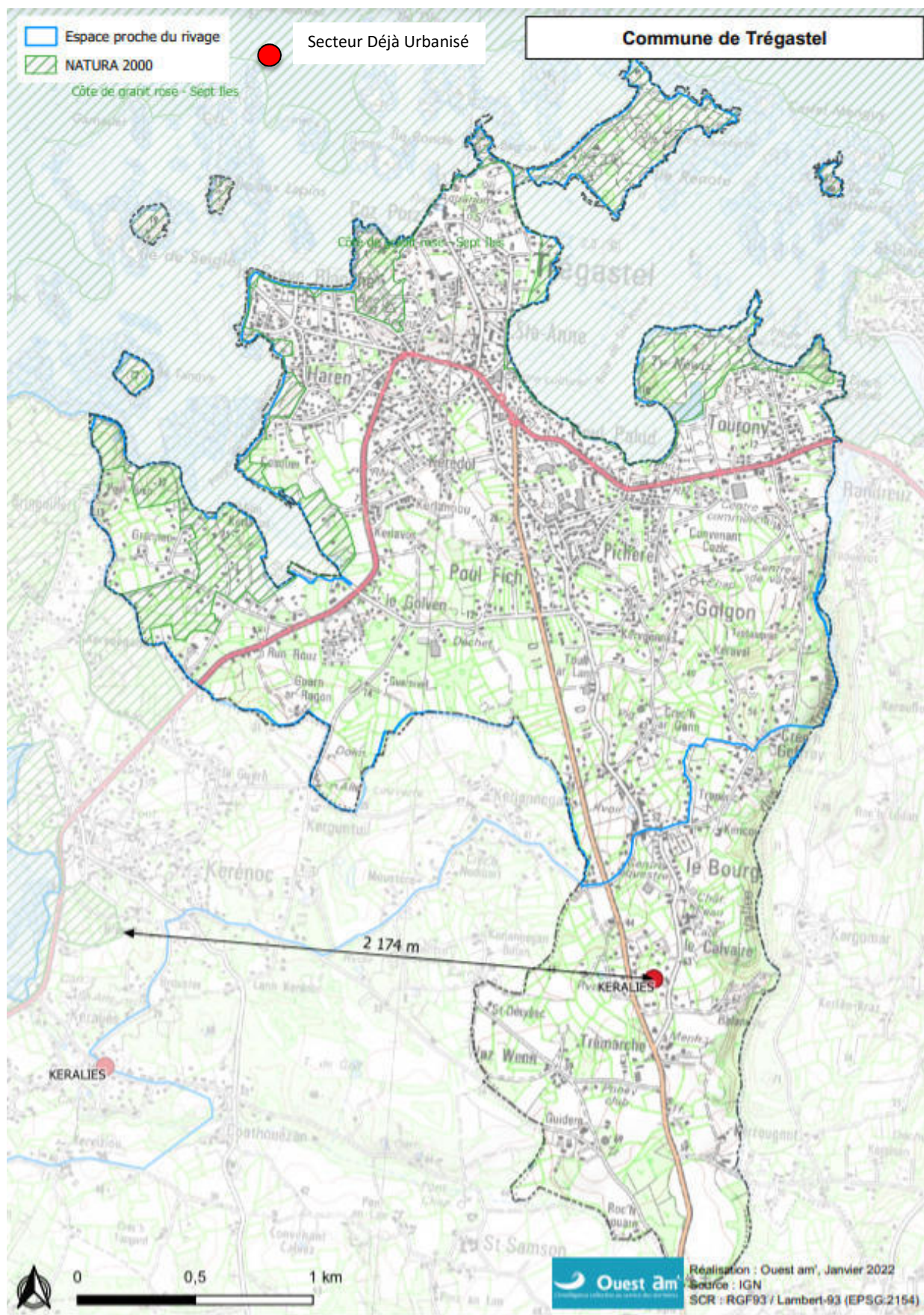
La commune de **Trégastel** est concernée par le site Natura 2000 « **Côte de Granit Rose-Sept-Iles** ».

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

La description des deux sites 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
Le Calvaire	2 174 m	Non

### 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, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes de la mise en place du SDU sur les habitats qui les caractérisent.

Le SDU se situe hors des périmètres de protection Natura 2000. La présence de voies structurantes et de l'agglomération de Trégastel constitue une rupture de connexions écologiques avec Natura 2000.

**En l'absence de connexions écologiques potentielles, aucune menace n'est identifiée.**

## 8.1.4 L'EAU

### 8.1.4.1 L'assainissement collectif

Les eaux usées du SDU sont traitées par des systèmes d'assainissement non collectif présentant un risque de pollution diffuse lorsque ces systèmes sont vétustes et non conformes. Le SPANC de Lannion-Trégor Communauté assure le contrôle des installations. Ce contrôle est notamment effectif pour les constructions nouvelles.

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

### 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. Le règlement prévoit des dispositions visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les limitations de l'emprise au sol visent également à limiter le ruissellement.

**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, Minihi-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-Locquemaou, Ploumilliau, Ploulec'h, Lannion, Rospez, Trézerny, Lanmérin, Coatréven, Minihi-Tréguier, Plouguiel, Trédarzec, Pleudaniel, Lézardrieux
RD788	Lannion, Perros-Guirec, Trégastel

La commune est concernée par les principales sources de pollution sonores suivantes :



Nom SDU	Voie concernée
Le Calvaire	RD 11

**Bien que la capacité d'accueil supplémentaire au sein du 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
Trégastel		X	X	X	X	X	X			6

Le SDU est éloigné du littoral et il n'est donc pas concerné 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.**

Le **risque transport de marchandises dangereuses** concerne les SDU proches des principaux axes routiers. Les conditions d'accès nouveaux sur ces routes départementales sont encadrées en vue de limiter les accidents induits par l'urbanisation. De plus, la capacité d'accueil étant limitée, la création des SDU participe également de manière limitée au trafic routier.

**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 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).

### 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	<p>Le SDU du Calvaire situé dans le périmètre de 500 m de protection de l'église, du calvaire et du menhir, monuments historiques protégés à Trégastel.</p> <p>Le SDU est partiellement concerné par le périmètre modifié des abords du menhir.</p> <p>Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible</p>	<p>Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain et encadrer les mutations du paysage urbain.</p> <p><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 :</p> <p>[...]</p> <p><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 » <b>ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.</b></i></p> <p>Et des emprises au sol des constructions nouvelles.</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.
<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>	Accès sur routes départementales  Proximité de voies bruyantes	<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>

### 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, Minihiy-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzac, 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 le **Secteur Déjà Urbanisé** suivant dans la commune de Trégastel :

- Le Calvaire

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

**Cette délimitation conduit à étendre la zone U du PLU en vigueur sur la zone N pour tenir compte des critères de délimitation des SDU. Cette extension de 86 ha de la zone U prend en compte les constructions**

existantes qui présentent un caractère continu entre-elles. Le secteur ne peut être qualifié d'espace naturel au regard de la densité de l'habitat et de son caractère continu.

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

Concernant l'évolution du règlement écrit :

Un règlement écrit va préciser la portée de ces deux périmètres au travers de la création d'un secteur USdu (cf 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
Le Calvaire	2 174 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, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes de la mise en place du SDU sur les habitats qui les caractérisent.

Le SDU se situe hors des périmètres de protection Natura 2000. La présence de voies structurantes et de l'agglomération de Trégastel constitue une rupture de connexions écologiques avec Natura 2000.

**En l'absence de connexions écologiques potentielles, aucune menace n'est identifiée.**

### 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
-------------	-----------------------------------	--

<p><b>Paysages</b> : Volet urbain et architectural</p>	<p>Le SDU du Calvaire situé dans le périmètre de 500 m de protection de l'église, du calvaire et du menhir, monuments historiques protégés à Tregastel.</p> <p>Le SDU est partiellement concerné par le périmètre modifié des abords du menhir.</p> <p>Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible</p>	<p>Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain et encadrer les mutations du paysage urbain.</p> <p><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 :</p> <p>[...]</p> <p><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 » <b>ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.</b></i></p> <p>Et des emprises au sol des constructions nouvelles.</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>
<p><b>Eau</b> : Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales</p>	<p>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>	<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>
<p><b>Risques naturels et technologiques et santé</b></p>	<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.
- 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
<b>Évolution des systèmes d'assainissement (collectifs et non-collectifs)</b>	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
<b>Suivi de la gestion des eaux pluviales</b>	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
<b>Production de logements par secteurs / communes et dans les pôles</b>	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 concourt-elle à maintenir les équilibres démographiques ?	Nombre de constructions neuves autorisées dans le SDU

<b>Développement de l'habitat par densification</b>	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 Trégastel, 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 Trégastel sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura 2000 « **Côte de Granit Rose-Sept-Iles** » (FR5300009).

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

##### ***Le site : Côte de Granit Rose Sept-Iles***

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. Il est frontalier avec le site Natura 2000 Trégor Goëlo.

Ce site correspond à un vaste espace marin et littoral granitique composé de nombreux îlots, récifs, marais littoraux, dunes, landes, formant un ensemble extrêmement découpé et varié d'un intérêt écologique et paysager majeur. Par ailleurs, on note la présence de paysages sous-marins d'une qualité exceptionnelle, caractérisée par des falaises et par des tombants rocheux successifs monumentaux. Entre la côte et le large, on note la présence d'innombrables îlots et écueils atténuant l'effet de la houle et créant derrière eux un vaste estran où alternent roches et sédiments divers. Les vents et les vagues du secteur provoquent un brassage permettant de remettre en suspension des particules sédimentaires et ainsi enrichir l'eau en éléments nutritifs. Ces îlots servent de zone de repos, d'hivernage et de reproduction à de nombreuses espèces notamment des oiseaux.

C'est aussi un site de fréquentation saisonnière par des mammifères marins (Grand Dauphin, Dauphin commun, Marsouin commun) en migration. Mais l'enjeu porte essentiellement sur le Phoque gris, reproducteur dans l'archipel des Sept Iles. Cette espèce fréquente toute l'année l'ensemble de la zone d'extension du site Natura 2000, jusqu'à l'archipel des Triagoz. Elle effectue l'ensemble de son cycle dans ce site ou à proximité : présence à terre pour la mise bas, l'allaitement, la mue, le repos et dans les eaux marines avoisinantes pour l'alimentation et le repos.

Ce site constitue également le débouché en mer de la population de saumon atlantique du bassin du Léguer.

Il abrite de nombreux îles et îlots, comme les Sept Iles permettant la reproduction et l'hivernage de bon nombre d'oiseaux justifiant ainsi la mise en place de la Zone de Protection Spéciale qui est confondue avec la Zone Spéciale de Conservation.

## Habitats et espèces d'intérêt communautaire

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

Types d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
110 Bacs de sable à faible couverture permanente d'eau marine		10636 (14,74%)	A	C	A	A
1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse		577,86 (0,8%)	B	C	B	B
1150 Lagunes côtières	X	1,61 (0%)	C	C	A	B
1170 Récifs		11218 (15,55%)	A	C	A	A
1210 Végétation annuelle des laissés de mer		0,39 (0%)	D			
1220 Végétation vivace des rivages de galets		25,78 (0,04%)	C	C	B	B
1230 Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques		3,7 (0,01%)	C	C	B	B
1310 Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses		6,1 (0,01%)	D			
1330 Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritima)		30,99 (0,04%)	C	C	B	B
1410 Prés-salés méditerranéens (Juncetalia maritimi)		0,25 (0%)	D			
2110 Dunes mobiles embryonnaires		1,75 (0%)	D			
2120 Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)		3,46 (0%)	D			
2130 Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	X	21,98 (0,03%)	C	C	C	B
2150 Dunes fixées décalcifiées atlantiques (Calluno-Ulicetalia)	X	0,2 (0%)	D			
2190 Dépressions humides intradunaires		0,52 (0%)	D			
3110 Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)		0,23 (0%)	D			
3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition		0,39 (0%)	D			
4030 Landes sèches européennes		34,47 (0,05%)	C	C	B	B
6410 Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)		1,04 (0%)	D			
6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin		0,31 (0%)	D			
8220 Pentcs rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique		0,44 (0%)	D			
8230 Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii		0,72 (0%)	D			
9130 Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum		5,19 (0,01%)	D			
9180 Forêts de pentcs, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion	X	0,08 (0%)	D			

Représentativité : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative » ; D = « Présence non significative ».

Superficie relative : A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 %.

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

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

**Liste des espèces d'intérêt communautaire selon les données disponibles** (Evaluation 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	Isolement	Evaluation globale
<i>Elona quimperiana</i>	I	P	C	B	C	B
<i>Lucanus cervus</i>	I	P	D			
<i>Petromyzon marinus</i>	F	C	C	B	C	B
<i>Alosa alosa</i>	F	C	C	B	C	B
<i>Alosa fallax</i>	F	C	C	B	C	B
<i>Salmo salar</i>	F	C	C	B	C	B
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	M	W	C	B	C	B
<i>Tursiops truncatus</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Phocoena phocoena</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Halichoerus grypus</i>	M	R	A	B	C	B
<i>Halichoerus grypus</i>	M	C	A	A	C	B
<i>Phoca vitulina</i>	M	C	D			

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolement	Evaluation globale
<i>Vandenboschia speciosa</i>	P	P	C	B	C	C
<i>Rumex rupestris</i>	P	P	C	B	C	C

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 =  $100 \geq p > 15\%$  ; B =  $15 \geq p > 2\%$  ; C =  $2 \geq p > 0\%$  ; D = Non significative.  
 Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».  
 Isolement : 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 23 mars 2017.

Modification simplifiée n°1 du 14 mars 2023

## Sommaire

<b>Sommaire</b> .....	2
<b>Dispositions générales</b> .....	3
<b>Zone urbaine centrale UA</b> .....	10
<b>Zone urbaine UB</b> .....	18
<b>Zone urbaine UC</b> .....	26
<b>Zone urbaine UE</b> .....	34
<b>Zone urbaine USDU</b> .....	39
<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> .....	40
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	41
<b>Zone urbaine UY</b> .....	47
<b>Zone à urbaniser 1AU</b> .....	54
<b>Zone à urbaniser 2AU</b> .....	62
<b>Zone agricole A</b> .....	67
<b>Zone naturelle N</b> .....	75

Le présent règlement du PLU a été écrit selon la codification en vigueur avant le 31 décembre 2015.

## Dispositions générales

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

### ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones Urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- Une zone UA qui correspond aux centres urbains de forte densité : Sainte Anne et le Bourg
- Une zone UB qui correspond au secteur touristique du Coz Pors. Elle comprend les secteurs UBa (aquarium) et UBb (le Forum)
- Une zone UC qui correspond aux autres secteurs urbains du territoire. Elle comprend le secteur UCb relatif aux quartiers pavillonnaires de bord de mer et à Golgon
- Une zone UE réservée aux équipements publics de sports et de loisirs.
- Une zone UY dédiée aux activités industrielles, commerciales et artisanales. Elle comprend les zones UYc : correspondant à la zone commerciale de Poul Palud et UYa : correspondant à la zone d'activités artisanales et industrielles du Dolmen

Les zones A Urbaniser, indiquées 1AU et 2AU

Les zones Agricoles, indiquées zones A et Aa.

Les zones Naturelles, indiquées zones N. Elles comprennent un secteur NL (espaces remarquables) et un secteur NT (réservé à l'implantation d'équipements ou d'installations à caractère touristique) et NDpm.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) : zones humides, jardins et parcs d'intérêt patrimonial identifiés et à protéger, haies identifiées à protéger, cours d'eau, chaos identifiés
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
- Des périmètres identifiés en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme pour la préservation et le développement de la diversité commerciale
- Les continuité de fronts bâtis à respecter
- Les secteurs d'hôtellerie où sont interdits le changement de destination
- Les zones de protection au titre de l'archéologie
- démolition interdite

### **ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.**

#### **Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au règlement graphique. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds verts. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment le rejet des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévue au chapitre.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation

#### **Les Espaces Boisés non classés**

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

#### **Les dispositions applicables aux éléments du patrimoine et du paysage à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme). Il pourra aussi être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâtis repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

#### **Les zones humides inventoriées à protéger**

Les zones humides sont représentées par des petits figurés en forme de U gris.

« L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits sur l'ensemble du périmètre du SAGE baie de Lannion, sauf :

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



OU

- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion adaptée et une valorisation des zones humides,  
OU
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant le pâturage,  
OU
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion forestière,  
OU
- si un certificat d'urbanisme, ou un permis d'aménager, ou une déclaration préalable, en cours de validité ont été délivrés avant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE
- Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :
  - éviter l'impact ;
  - réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
  - et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021. »

### **Les haies, jardins et parcs d'intérêt patrimonial identifiés à protéger**

Les haies sont identifiées par un tracé vert. Les jardins et parc d'intérêt patrimonial sont représentés par une hachure de lignes vertes obliques.

Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

### **Les chaos identifiés à protéger**

Les chaos sont représentés par un rond plein gris.

Chaos granitique : il s'agit d'un entassement de blocs ou d'un bloc, d'une emprise en sol de plus de 2.00m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2.00m.

Toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

### **Les zones de présomption de prescription archéologique**

L'arrêté du Préfet signé le 19/05/2015 portant création ou modification de zones de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune de Trégastel, prévoit que les demandes d'autorisations d'urbanisme (PC, PD, ITD, autorisations de lotir, décisions de réalisation de ZAC) situées à l'intérieur des zones définies soient communiquées au préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie). Ce dernier pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine.

En dehors des zones de présomption de prescription archéologique, les projets de ZAC et lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares demeurent régis par l'article R523-4 du code du patrimoine et doivent être communiqués au Préfet de la Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie).

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte

archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- Tél. 02 99 84 59 00).

#### **ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R.111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **ARTICLE 5 - DEROGATIONS ARTICLE L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

#### **ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application des disposition de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent 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 7 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

#### **ARTICLE 8 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME OU PAS?**

Le présent règlement s'oppose aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipulant que " Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs

unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

## **ARTICLE 9 - RISQUES.**

La commune de TREGASTEL est soumise à différents risques, de ce fait, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme peuvent s'appliquer à toute autorisation et occupation du sol.

### **▪ Risques d'inondation par submersion marine**

La commune de TREGASTEL est identifiée comme une commune concernée par le risque de submersion marine.

Les zones sont classées soit à risque "fort", "moyen" ou "futur". Elles apparaissent sur le Règlement graphique "Patrimoine et risques".

L'occupation humaine de ces zones, existante ou en projet, soulève donc une question de sécurité publique et est prise en compte au PLU. Cf Guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine, en annexe du PLU.

### **▪ Aléa retrait-gonflement des argiles**

La commune de TREGASTEL est concernée, pour une partie de son territoire communal, par des aléas retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Une carte de cet aléa a été établie afin d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrages (y compris des particuliers) et des professionnels de la construction sur la nécessité de prendre des précautions particulières notamment lors de la construction d'une maison individuelle dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujettes au retrait-gonflement. Cet aléa a fait l'objet d'un porter à connaissance du Préfet en mars 2015 qui est tenu à la disposition du public aux heures d'ouvertures du service urbanisme de la Mairie de TREGASTEL.

### **▪ Risques sismiques**

Le territoire couvert par la commune de TREGASTEL est situé dans une zone de sismicité n°2 (faible). Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département des Côtes-d'Armor en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011. Les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV, ainsi que pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégorie IV (article L563-5 du code de l'urbanisme).

### **▪ Risques mouvements de terrains**

L'étude relative au mouvement de terrain réalisée par le BRGM en janvier 2013 montre que la commune de TREGASTEL est impactée par l'érosion des berges sur la Grève rose.

## **ARTICLE 10 - CLOTURES**

Les clôtures, talus et haies sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de TREGASTEL à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE 11 - DEFINITIONS

**Annexes** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles, de piscine avec ou sans abris...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

**Chaos granitique** : il s'agit d'un entassement de blocs ou d'un bloc, d'une emprise en sol de plus de 2.00m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2.00m.

### Commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial :

Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial correspondent à la liste suivante (code NAF) :

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés	47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.11B	Commerce d'alimentation générale	47.59A	Commerce de détail de meubles
47.11C	Supérettes	47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.11E	Magasins multi-commerces	47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.19A	Grands magasins	47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé	47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé	47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé	47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé	47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé	47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé	47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé	47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé	47.78A	Commerces de détail d'optique
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé	47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m <sup>2</sup> )	47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m <sup>2</sup> et plus)	47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé	Les super (47.11D) et hypermarchés (47.11F) ont une surface de plancher qui permet leur présence en espace d'activités.	

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



**Extension limitée** : l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaire par rapport à l'existant ».

**Entretien normal** : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés

**Surface de plancher** : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

## Zone urbaine centrale UA

### **Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

*Cette zone correspond aux centres urbains de forte densité où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.*

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les carrières.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Le stockage de bateaux de plus de dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les champs photovoltaïques au sol sont interdits
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits sauf dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales.
- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres du bord des cours d'eau, sauf configuration particulière des berges.

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Pour les secteurs d'hôtellerie : Sont interdits les changements de destination non liés à l'hébergement hôtelier et à la restauration et à l'activité touristique en général.

Pour les linéaires de diversité commerciale : Le changement de destination des commerces de détail en habitation est interdit en rez-de-chaussée.

Des chaos granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

Des éléments du petit patrimoine et des constructions sont identifiées au plan de zonage, leur démolition est interdite.

### **ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES**

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

## **II-Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions :
  - o d'habitation,
  - o hôtelières,
  - o d'artisanat,
  - o de commerce, sachant que :
    - les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 a 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008 (liste qui figure à l'article 11 des dispositions générales) et dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus doivent s'installer dans les secteurs de diversité commerciale figurés sur le document graphique.
    - les entreprises de production qui se trouvent hors des secteurs de diversité commerciale peuvent « ouvrir » un espace consacré aux commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 a 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008 (liste qui figure à l'article 11 des dispositions générales), sous réserve que la surface de cet espace n'excède pas 200 m².
  - o à vocation d'équipements collectifs (notamment les parcs de stationnement),
  - o de bureaux et de services,
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées,
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics : Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation ...

## **III-Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant:**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

### **Assainissement eaux usées :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement : conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**L'évacuation des eaux de vidange de piscine** dans le réseau public d'eaux pluviales est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

### **Réseaux divers:**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain ou intégrés au bâti sauf dans le cas d'impossibilité technique.

### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.



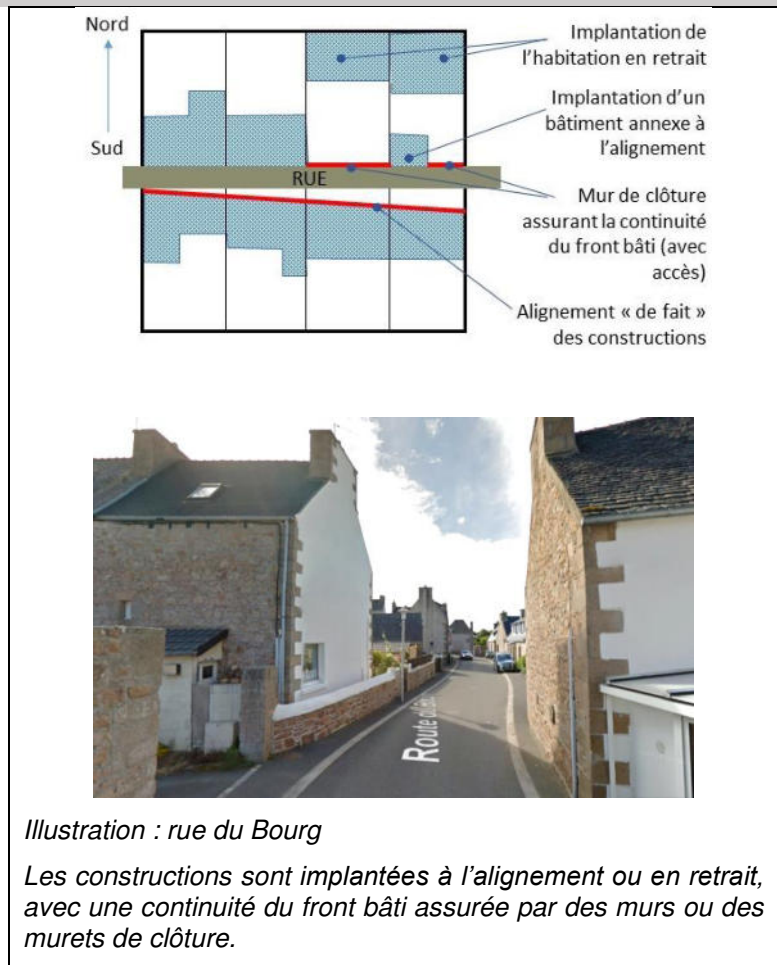
## ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les rues identifiées au plan, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un muret de clôture ou des annexes d'architecture similaire à la construction principale.

Les annexes de l'habitation principale ne respectant pas les caractéristiques énoncées ci-dessus doivent être implantées en fond de parcelle.

Autrement, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie (linéaires de continuité des fronts bâtis), soit en retrait de cet alignement, sans excéder la distance de retrait des constructions voisines.



Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

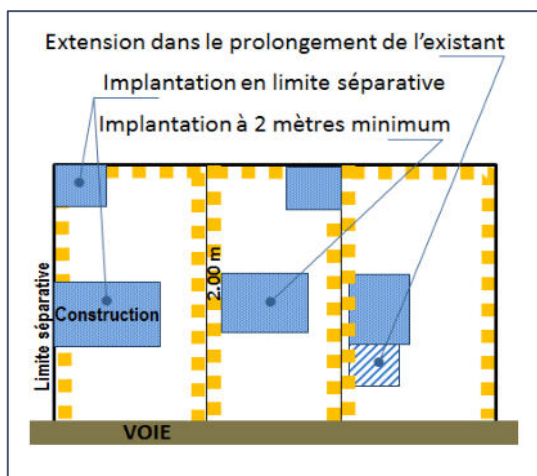
## ARTICLE UA 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.



Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux.

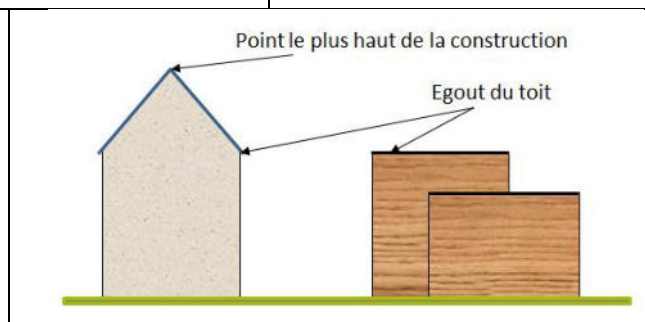
Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE UA 7– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :

	Egout du toit	Point le plus haut de la construction
En secteur UA	10,5 mètres	15 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE UA 8– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à l'architecte conseil.

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

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

### **Clôture :**

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

### ***Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :***

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

***Les clôtures en limites séparatives :*** La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs réglementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Démolitions** : Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

## ARTICLE UA 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES

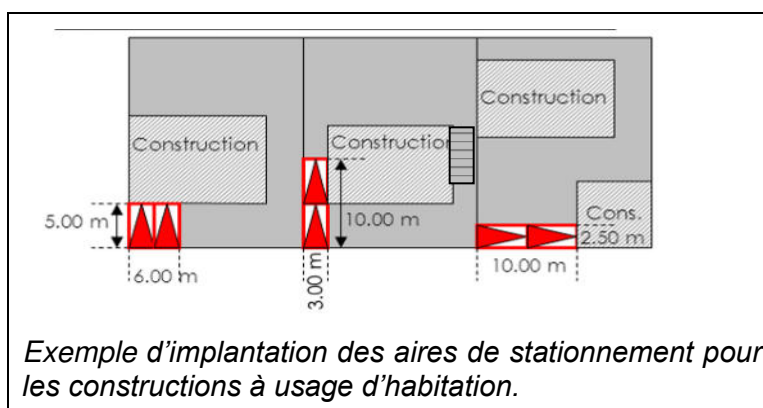
En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement individuel (pavillon). 1 place par logement, en collectif. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble: 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>Non réglementé en secteur UA</b>	/
Restauration, hébergement hôtelier et touristique et cinéma		
les équipements d'intérêt collectifs et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.



Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

#### **ARTICLE UA 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres devront être aménagées. Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essences indigènes adaptées à l'environnement.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne<sup>1</sup> sont interdites.

#### **ARTICLE UA 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m<sup>2</sup> et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

#### **ARTICLE UA 12 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

---

<sup>1</sup> Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.



## Zone urbaine UB

### **Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

*Cette zone correspond au secteur touristique du Coz Pors, de forte densité, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'activités liées au tourisme et à l'hôtellerie.*

*Elle comprend les secteurs suivants :*

*UBa : L'aquarium*

*UBb : Le Forum*

### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les carrières.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Le stockage de bateaux de plus de dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les champs photovoltaïques au sol sont interdits
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits sauf dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales.
- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres du bord des cours d'eau, sauf configuration particulière des berges.

Pour les secteurs d'hôtellerie : Sont interdits les changements de destination non liés à l'hébergement hôtelier et à la restauration et à l'activité touristique en générale.

Pour les linéaires de diversité commerciale : Le changement de destination des commerces de détail en habitation est interdit en rez-de-chaussée.

Des chaos granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

Des éléments du petit patrimoine et des constructions sont identifiées au plan de zonage, leur démolition est interdite.

Dans le secteur UBa : sont interdites toutes les constructions et installations non nécessaires à l'aquarium.

Dans le secteur UBb : sont interdites toutes les constructions et installations non nécessaires au Forum.

### **ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES**

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

**Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions :
  - o d'habitation,
  - o hôtelières,
  - o d'artisanat,
  - o de commerce, sachant que :
    - les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 a 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008 (liste qui figure à l'article 11 des dispositions générales) et dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus doivent s'installer dans les secteurs de diversité commerciale figurés sur le document graphique.
    - les entreprises de production qui se trouvent hors des secteurs de diversité commerciale peuvent « ouvrir » un espace consacré aux commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 a 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008 (liste qui figure à l'article 11 des dispositions générales), sous réserve que la surface de cet espace n'excède pas 200 m².
  - o à vocation d'équipements collectifs (notamment les parcs de stationnement),
  - o de bureaux et de services,
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées,
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics : Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation ...

Dans le secteur UBa : sont admises toutes les constructions et installations nécessaires à l'aquarium.

Dans le secteur UBb : sont admises toutes les constructions et installations nécessaires au Forum.

**Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant:**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

**ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

**Assainissement eaux usées :****Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement : conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**L'évacuation des eaux de vidange de piscine** dans le réseau public d'eaux pluviales est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

**Réseaux divers:**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain ou intégrés au bâti sauf dans le cas d'impossibilité technique.

**Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

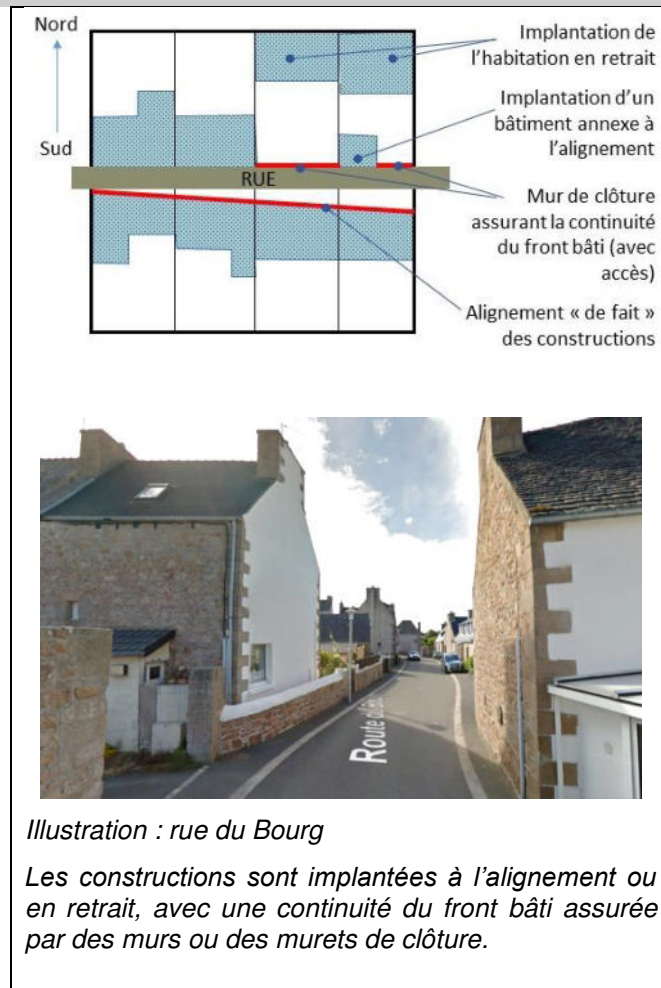
## ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les rues identifiées au plan, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un muret de clôture ou des annexes d'architecture similaire à la construction principale.

Les annexes ne respectant pas les caractéristiques énoncées ci-dessus doivent être implantées en fond de parcelle.

Autrement, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie (linéaires de continuité des fronts bâtis), soit en retrait de cet alignement, sans excéder la distance de retrait des constructions voisines.



Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

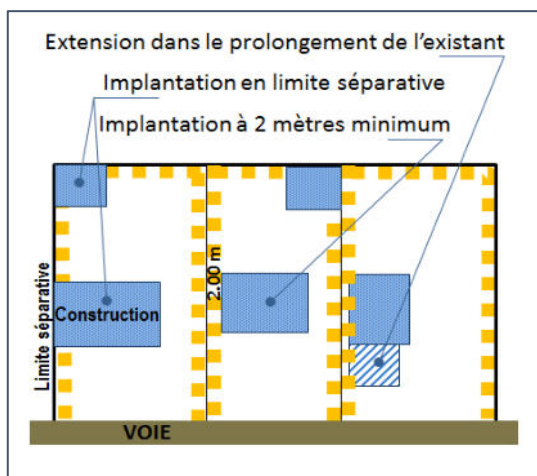
## ARTICLE UB 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.



Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux

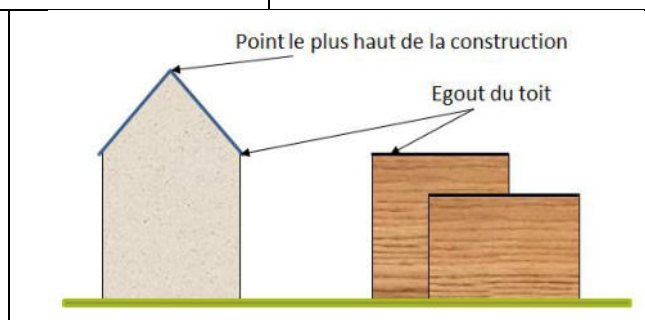
Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE UB 7– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :

	Egout du toit	Point le plus haut de la construction
En secteur UB	13,50 mètres	18 mètres
En secteur UBa (l'aquarium)	10 mètres	10 mètres
En secteur UBb (le Forum)	0,60 mètre	0,60 mètre

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, bouches d'aération...





Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE UB 8- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à l'architecte conseil.

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

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

### **Clôture :**

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

### ***Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :***

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

***Les clôtures en limites séparatives :*** La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs règlementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Démolitions** : Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

## ARTICLE UB 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES

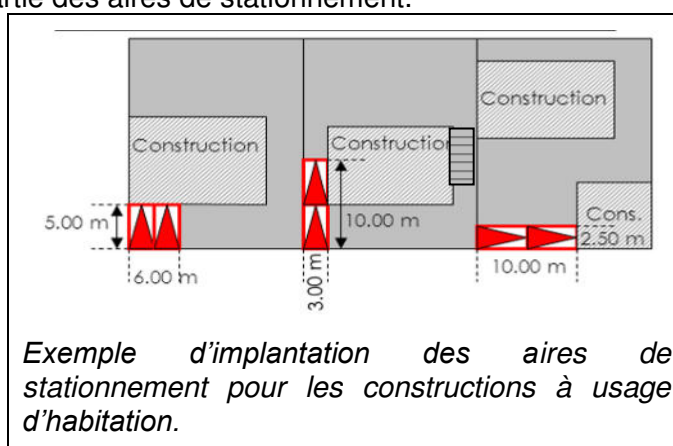
En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement individuel (pavillon). 1 place par logement, en collectif.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>Non réglementé en zone UB</b>	/
Restauration, hébergement hôtelier et touristique et cinéma		
les équipements d'intérêt collectifs et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.



Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## ARTICLE UB 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres devront être aménagées. Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essences indigènes adaptées à l'environnement.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), *baccharis* (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne<sup>2</sup> sont interdites.

#### **ARTICLE UB 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m<sup>2</sup> et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

#### **ARTICLE UB 12 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

---

<sup>2</sup> Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

## Zone urbaine UC

### **Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

*Cette zone correspond aux quartiers de développement urbain de type pavillonnaire, où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie des quartiers.*

*Elle comprend un secteur UCb qui correspond aux quartiers pavillonnaires de bord de mer.*

### **ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les carrières.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Le stockage de bateaux de plus de dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les champs photovoltaïques au sol sont interdits
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits sauf dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales.
- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres du bord des cours d'eau, sauf configuration particulière des berges.

Pour les secteurs d'hôtellerie : Sont interdits les changements de destination non liés à l'hébergement hôtelier et à la restauration et à l'activité touristique en général.

Pour les linéaires de diversité commerciale : Le changement de destination des commerces de détail en habitation est interdit en rez-de-chaussée.

Des chaos granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

Des éléments du petit patrimoine et des constructions sont identifiées au plan de zonage, leur démolition est interdite.

### **ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES**

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas

concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont règlementés par la législation forestière en vigueur.

## **II-Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions :
  - o d'habitation,
  - o hôtelières,
  - o d'artisanat,
  - o de commerce, sachant que :
    - les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 a 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008 (liste qui figure à l'article 11 des dispositions générales) et dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus doivent s'installer dans les secteurs de diversité commerciale figurés sur le document graphique.
    - les entreprises de production qui se trouvent hors des secteurs de diversité commerciale peuvent « ouvrir » un espace consacré aux commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 a 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008 (liste qui figure à l'article 11 des dispositions générales), sous réserve que la surface de cet espace n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
  - o à vocation d'équipements collectifs (notamment les parcs de stationnement),
  - o de bureaux et de services,
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées,
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics : Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation ...

## **III-Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant:**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## **ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.



## **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

### **Assainissement eaux usées :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement : conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**L'évacuation des eaux de vidange de piscine** dans le réseau public d'eaux pluviales est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

### **Réseaux divers:**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain ou intégrés au bâti sauf dans le cas d'impossibilité technique.

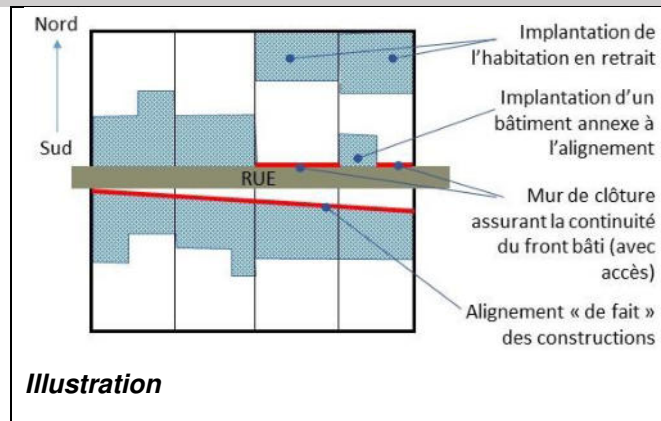
### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les rues identifiées au plan, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un muret de clôture ou des annexes d'architecture similaire à la construction principale.



Autrement, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie, soit en retrait de cet alignement, sans excéder la distance de retrait des constructions voisines.

Les annexes ne respectant pas les caractéristiques énoncées ci-dessus doivent être implantées en fond de parcelle.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

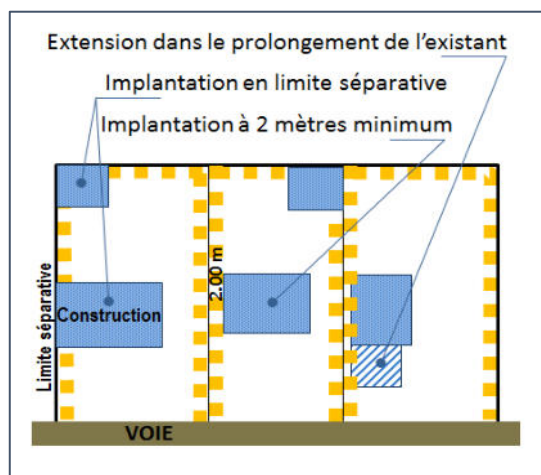
Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

## ARTICLE UC 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Toutefois, en cas d'implantation des constructions en limite(s) séparative(s), contigües à une parcelle déjà bâtie, la construction devra s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 mètres de hauteur situé en limite de propriété, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle.



Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux

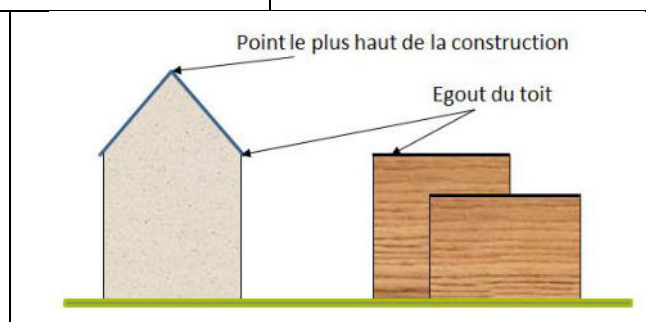
Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE UC 7– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :

	Egout du toit	Point le plus haut de la construction
En zone UC	7 mètres	11 mètres
En secteur UCb	6,00 mètres	10 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées,...



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## ARTICLE UC 8– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à l'architecte conseil.

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

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

### **Clôture :**

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

### ***Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :***

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

***Les clôtures en limites séparatives :*** La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs réglementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Démolitions :** Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

## ARTICLE UC 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES

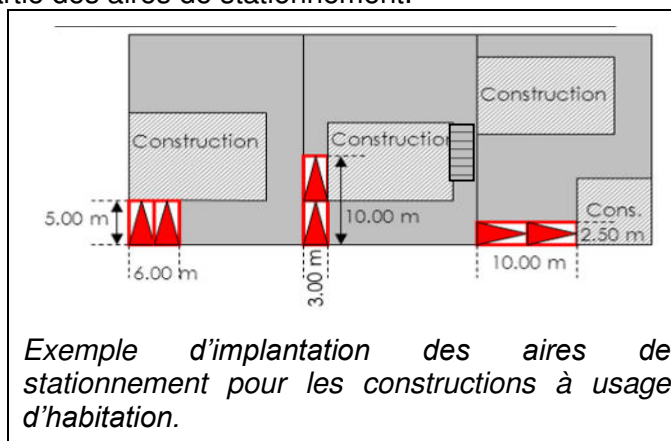
En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement individuel (pavillon). 1 place par logement, en collectif. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble: 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>Non réglementé en zone UC</b>	/
Restauration, hébergement hôtelier et touristique et cinéma		
les équipements d'intérêt collectifs et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.



Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## ARTICLE UC 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute unité foncière recevant une construction doit disposer d'au moins 15% de leur surface en espaces perméables.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface

Les surfaces libres devront être aménagées. Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essences indigènes adaptées à l'environnement.



Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), *baccharis* (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne<sup>3</sup> sont interdites.

#### **ARTICLE UC 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m<sup>2</sup> et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

#### **ARTICLE UC 12 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

---

<sup>3</sup> Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

## Zone urbaine UE

### **Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

*La zone UE est une urbaine destinée à regrouper des équipements publics de sports et de loisirs.*

### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article UE2,
- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières.
- Les champs photovoltaïques au sol sont interdits
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits sauf dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales.
- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres du bord des cours d'eau, sauf configuration particulière des berges.

### **ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES**

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (déclaration préalable).

#### **Il-Sont admises, en zone UE , sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :**

- les équipements d'intérêt collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Les logements de gardiennage à la condition qu'ils soient intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activités et que leur surface de plancher n'excède pas 30 m².
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées.

### **ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

**ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

**Assainissement eaux usées :****Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement : conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**Réseaux divers:**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain ou intégrés au bâti sauf dans le cas d'impossibilité technique.

**Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

**ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à cinq mètres minimum des voies publiques et privées et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines

téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

## **ARTICLE UE 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Toutefois, si la limite séparative est commune avec la zone UC, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sauf en limite séparative avec la zone UC.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE UE 7– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et compté par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement, et ne pourra excéder 6.50 mètres au point le plus haut de la construction.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables tels qu'éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et les éléments constructifs spécifiques (silos, grues,...), sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'activité sur la zone.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE UE 8– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à l'architecte conseil.

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

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

**Volumétrie :** Les futures constructions seront d'une volumétrie simple, les acrotères masqueront les pentes de toitures, toutefois les toitures curvilignes pourront rester visibles.

**Matériaux :** Les couleurs et aspects des matériaux s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux). L'usage du blanc est interdit.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

**Les éléments de modénature comportant des inscriptions** devront s'inscrire dans le gabarit des bâtiments.

**Les aires de stockage et cours de service** devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment...)

## ARTICLE UE 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES

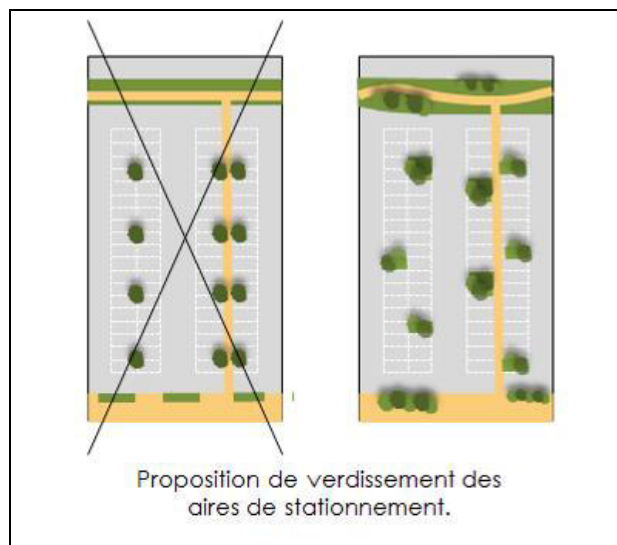
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. De plus, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

## ARTICLE UE 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes sont identifiées à protéger selon les indications portées au plan de zonage. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé.

Les aires de stationnement de plus de 30 places, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.



Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne<sup>4</sup> sont interdites.

<sup>4</sup> Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.



**ARTICLE UE 11 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

## Zone urbaine 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 du secteur suivant :

- **Le Calvaire**

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 inférieurs.

- 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.



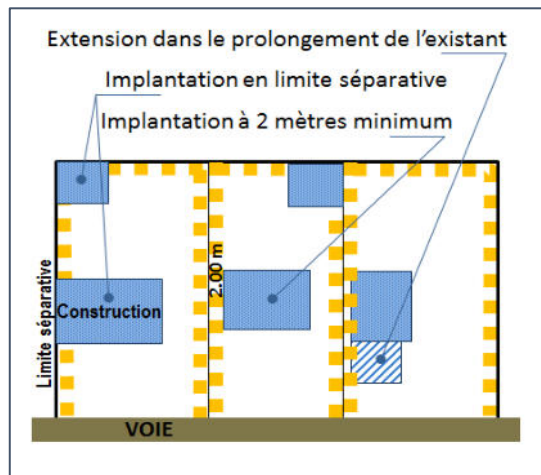
- Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination « **services publics** ».

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Toutefois, en cas d'implantation des constructions en limite(s) séparative(s), contigües à une parcelle déjà bâtie, la construction devra s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 mètres de hauteur situé en limite de propriété, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle.



Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**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 USUD 2 et celle de leurs extensions est limitée 4 m au faitage** 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 La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à l'architecte conseil.

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

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

### **Clôture :**

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

### ***Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :***

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

**Les clôtures en limites séparatives :** La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs règlementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 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

Toute unité foncière recevant une construction doit disposer d'au moins 15% de leur surface en espaces perméables.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface

Les surfaces libres devront être aménagées. Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essences indigènes adaptées à l'environnement.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), *baccharis* (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne<sup>5</sup> sont interdites.

## 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

---

<sup>5</sup> Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

## Zone urbaine UY

### **Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone UY est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Elle comprend les zones :

-UYc : correspondant à la zone commerciale de Poul Palud

-UYa : correspondant à la zone d'activités artisanales et industrielles du Dolmen

### **ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article UY2,
- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières.
- Les champs photovoltaïques au sol sont interdits
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits sauf dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales
- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres du bord des cours d'eau, sauf configuration particulière des berges.

### **ARTICLE UY 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES**

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Des haies bocagères existantes sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

**Il-Sont admises, en zone UY , sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :**

- les équipements d'intérêt collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation, bureau et centre de congrès.
- Les logements de gardiennage à la condition qu'ils soient intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activités et que leur surface de plancher n'excède pas 30 m².



- Les annexes nécessaires aux constructions admises dans la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics : Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation ...

**De plus, en secteur UY<sub>a</sub>, sont admises :**

- Les constructions :
  - d'artisanat,
  - à vocation d'équipements collectifs (notamment les parcs de stationnement),
  - de bureaux et de services.

**De plus, en secteur UY<sub>c</sub>, sont admises les constructions :**

- hôtelières,
- d'artisanat,
- de commerce, sachant que :
  - les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008 (liste qui figure à l'article 11 des dispositions générales) et dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus doivent s'installer dans les secteurs de diversité commerciale figurés sur le document graphique.
  - les entreprises de production qui se trouvent hors des secteurs de diversité commerciale peuvent « ouvrir » un espace consacré aux commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008 (liste qui figure à l'article 11 des dispositions générales), sous réserve que la surface de cet espace n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- à vocation d'équipements collectifs (notamment les parcs de stationnement),
- de bureaux et de services,

**III-Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant:**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

### **ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

**Assainissement eaux usées :****Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement : conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**L'évacuation des eaux de vidange de piscine** dans le réseau public d'eaux pluviales est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

**Réseaux divers:**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain ou intégrés au bâti sauf dans le cas d'impossibilité technique.

**Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

**ARTICLE UY 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à cinq mètres minimum des voies publiques et privées et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

## ARTICLE UY 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Pour les constructions implantées en limite séparative, il serait souhaitable de réaliser un mur coupe-feu.

Toutefois, si la limite séparative est commune avec la zone UC, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sauf en limite séparative avec la zone UC.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE UY 7– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et compté par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement, et ne pourra excéder :

	Point le plus haut de la construction
En zone UYc	9 mètres
En secteur UYa	12 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables tels qu'éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et les éléments constructifs spécifiques (silos, grues,...), sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'activité sur la zone.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## ARTICLE UY 8– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à l'architecte conseil.

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

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

**Volumétrie :** Les futures constructions seront d'une volumétrie simple, les acrotères masqueront les pentes de toitures, toutefois les toitures curvilignes pourront rester visibles.

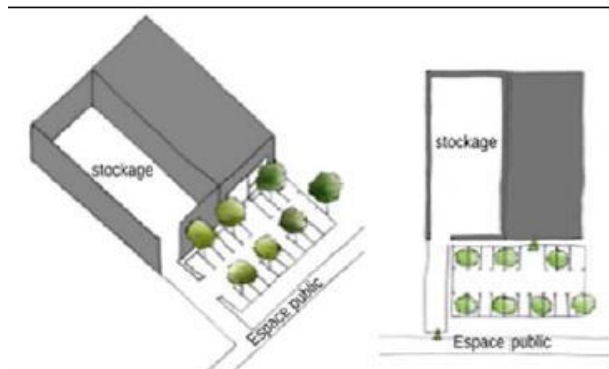
**Matériaux :** Les couleurs et aspects des matériaux s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux). L'usage du blanc est interdit.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

**Les éléments de modénature comportant des inscriptions** devront s'inscrire dans le gabarit des bâtiments.

**Les aires de stockage et cours de service** devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment...)

### Illustrations



## ARTICLE UY 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Logement de gardiennage	1 place	/
Les commerces et activités de service : commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue	Une place de stationnement pour 25m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Par excès

l'accueil d'une clientèle		
Restauration, hébergement hôtelier et touristique et cinéma		
Les équipements d'intérêt collectifs et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Artisanat	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.	/

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

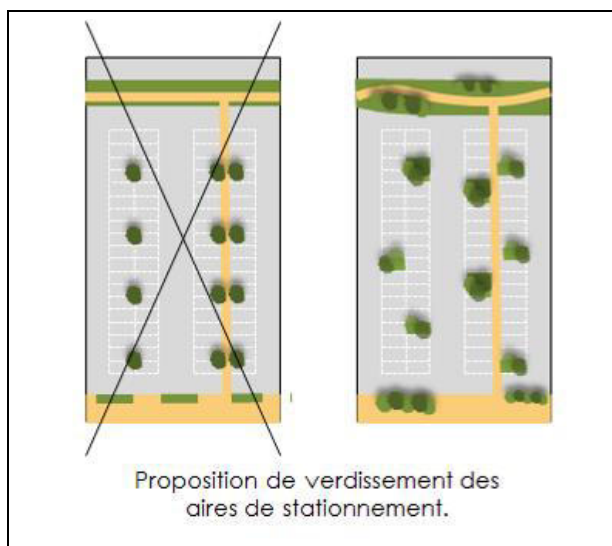
Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## ARTICLE UY 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes sont identifiées à protéger selon les indications portées au plan de zonage. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé.

Les aires de stationnement de plus de 30 places, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.



En limite avec les zones UC (habitations), une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace est de quatre mètres, il sera constitué une haie,
- Si l'espace est supérieur à quatre mètres, il pourra être réalisé des talus plantés d'arbres de hautes tiges.



Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), *baccharis* (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne<sup>6</sup> sont interdites.

#### **ARTICLE UY 11 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

---

<sup>6</sup> Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

## Zone à urbaniser 1AU

### **Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

*Cette zone correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation principale d'accueil d'habitations. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.*

### **ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les carrières.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Le stockage de bateaux de plus de dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les champs photovoltaïques au sol sont interdits
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits sauf dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales.
- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres du bord des cours d'eau, sauf configuration particulière des berges.

Pour les secteurs de diversité commerciale : Sont interdits les changements de destination non liés à l'hébergement hôtelier et à la restauration et à l'activité touristique en général.

Pour les linéaires de diversité commerciale : Le changement de destination des commerces de détail en habitation est interdit en rez-de-chaussée.

Des chaos granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

### **ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES**

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de

passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

## **II-Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions :
  - o d'habitation,
  - o hôtelières,
  - o d'artisanat,
  - o de commerce, sachant que :
    - les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 a 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008 (liste qui figure à l'article 11 des dispositions générales) et dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus doivent s'installer dans les périmètres fixés en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et figurés sur le document graphique.
    - les entreprises de production qui se trouvent hors des périmètres fixés en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et figurés sur le document graphique peuvent « ouvrir » un espace consacré aux commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 a 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008 (liste qui figure à l'article 11 des dispositions générales), sous réserve que la surface de cet espace n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
  - o à vocation d'équipements collectifs (notamment les parcs de stationnement),
  - o de bureaux et de services,
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées,
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics : Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation ...

## **III-Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant:**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

**ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

**Assainissement eaux usées :****Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement : conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**L'évacuation des eaux de vidange de piscine** dans le réseau public d'eaux pluviales est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

**Réseaux divers:**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain ou intégrés au bâti sauf dans le cas d'impossibilité technique.

**Collecte des déchets ménagers et assimilés**

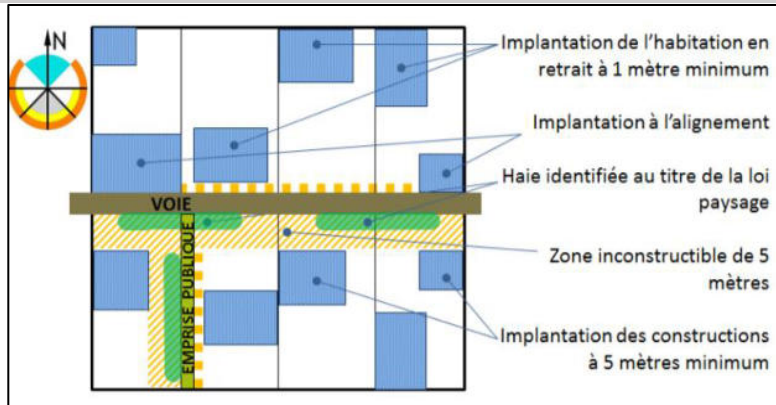
Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## ARTICLE 1AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Les annexes ne respectant pas les caractéristiques énoncées ci-dessus doivent être implantées en fond de parcelle.



Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.

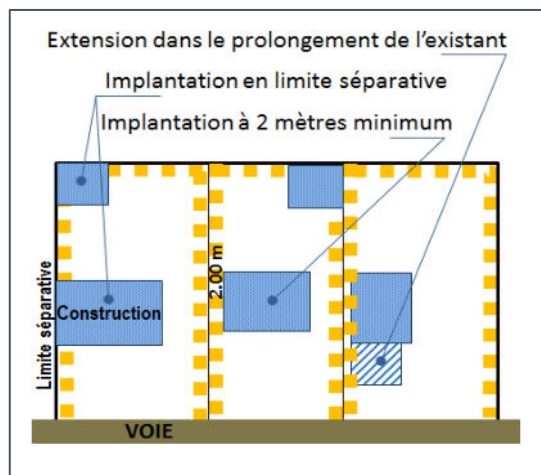
Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

## ARTICLE 1AU 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Toutefois, en cas d'implantation des constructions en limite(s) séparative(s), contigües à une parcelle déjà bâtie, la construction devra s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 mètres de hauteur situé en limite de propriété, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle.



Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point, pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.
- D'assurer le libre écoulement des eaux

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

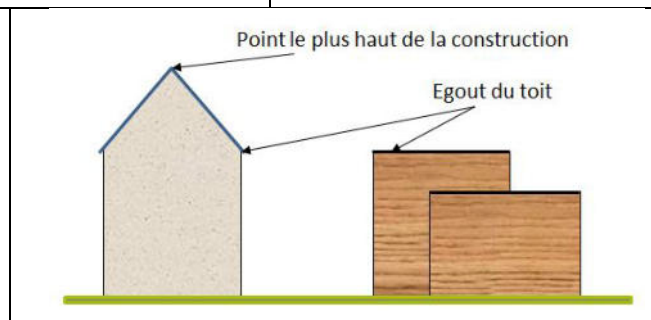
Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE 1AU 7– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :

	Egout du toit	Point le plus haut de la construction
En zone AU	7 mètres	11 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées,...



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## ARTICLE 1AU 8– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à un architecte conseil.

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

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

#### **Clôture :**

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

#### ***Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :***

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

***Les clôtures en limites séparatives :*** La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs réglementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Démolitions :** Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

## **ARTICLE 1AU 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES**

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

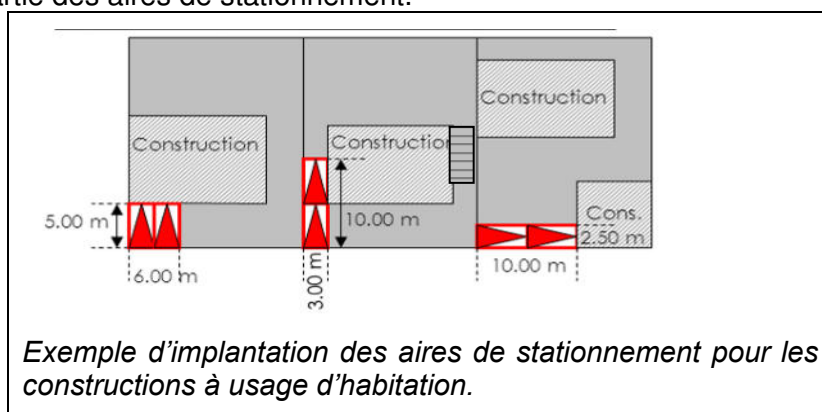
Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement individuel (pavillon). 1 place par logement, en collectif. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble: 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non règlementé	/
Restauration, hébergement hôtelier et touristique et cinéma		
les équipements d'intérêt collectifs et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.



Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## ARTICLE 1AU 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), *baccharis* (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne<sup>7</sup> sont interdites.

#### **ARTICLE 1AU 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m<sup>2</sup> et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

#### **ARTICLE 1AU 12 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

---

<sup>7</sup> Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

## Zone à urbaniser 2AU

### **Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Les zones 2AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme. Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune.

### **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui rendraient la zone impropre ultérieurement à l'urbanisation
- Les carrières.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Le stockage de bateaux de plus de dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les champs photovoltaïques au sol sont interdits
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits sauf dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales.

Des chaos granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

### **ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- 
- Les installations et équipements d'intérêt collectif et service publics : Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs et de stationnement, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation ...
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.



**ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

**ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

**Assainissement eaux usées :****Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement : conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement

Sur les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**L'évacuation des eaux de vidange de piscine** dans le réseau public d'eaux pluviales est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

**Réseaux divers:**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain ou intégrés au bâti sauf dans le cas d'impossibilité technique.

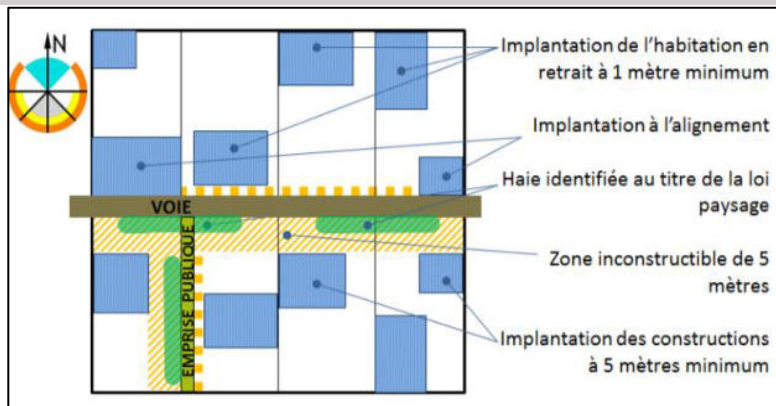
**Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## ARTICLE 2AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.



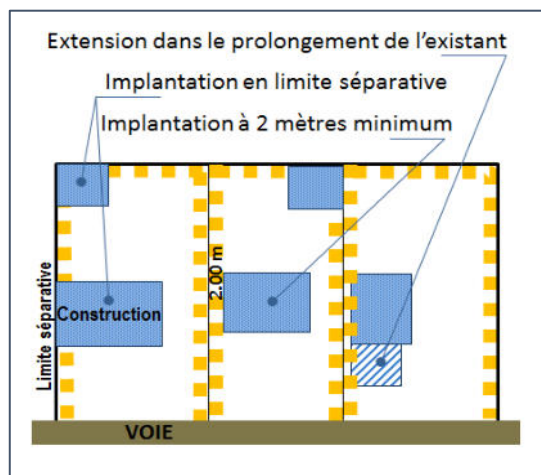
Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

## ARTICLE 2AU 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.



Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE 2AU 7– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## ARTICLE 2AU 8– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à un architecte conseil.

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

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

### Clôture :

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

### **Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :**

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

**Les clôtures en limites séparatives :** La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs réglementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Démolitions** : Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

## **ARTICLE 2AU 9– STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non règlementé

## **ARTICLE 2AU 10– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), *baccharis* (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne<sup>8</sup> sont interdites.

## **ARTICLE 1AU 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

## **ARTICLE 1AU 12 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

---

<sup>8</sup> Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

## Zone agricole A

### **Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

*Cette zone correspond aux secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Elle comporte un secteur Aa, constituant une coupure d'urbanisation entre le quartier St Anne et le Bourg.*

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article A.2.

Des chaos granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

Des éléments du petit patrimoine et des constructions sont identifiées au plan de zonage, leur démolition est interdite.

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits sauf dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres du bord des cours d'eau, sauf configuration particulière des berges.

**De plus, en secteur Aa :** *Toute nouvelle construction ou installation liée et nécessaire à l'exploitation agricole est interdite.*

Les champs photovoltaïques au sol sont interdits

### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES**

Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières à condition de :

- Respecter le principe de continuité avec les agglomérations et villages existants, conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les constructions ou installations liées aux activités agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent déroger à ce principe général sous les conditions fixées à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L.121-11 du code de l'urbanisme.
- Veiller à une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée).

Les extensions limitées des " habitations " : logement, hébergement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.

L'extension mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à 30% avec un minimum de 30 m<sup>2</sup> et un maximum d'emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup>.

Ces extensions ne devront pas conduire à la création de nouveau logement.



Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.

Les changements de destination des constructions existantes sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :

- Une surface existante de la construction de ~~60-m²~~ **20 m²** au minimum,
- Un accès aisé et sécurisé au bâtiment,
- Une qualité patrimoniale : construction en pierre, composée d'au moins trois pans de mur et une toiture,
- Une desserte en réseaux existante (adduction d'eau potable, électricité,...) et le projet ne devra pas provoquer la nécessité de renforcement des réseaux.
- Un branchement possible au réseau d'assainissement collectif ou une bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPNAF).

**De plus, en secteur Aa :** pour les exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, seuls sont admis les travaux s'inscrivant dans le cadre d'une mise en conformité avec la législation précitée.

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

#### **Assainissement eaux usées :**

##### **Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome

d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

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

#### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**L'évacuation des eaux de vidange de piscine** dans le réseau public d'eaux pluviales est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

#### Réseaux divers:

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain ou intégrés au bâti sauf dans le cas d'impossibilité technique.

#### Collecte des déchets ménagers et assimilés

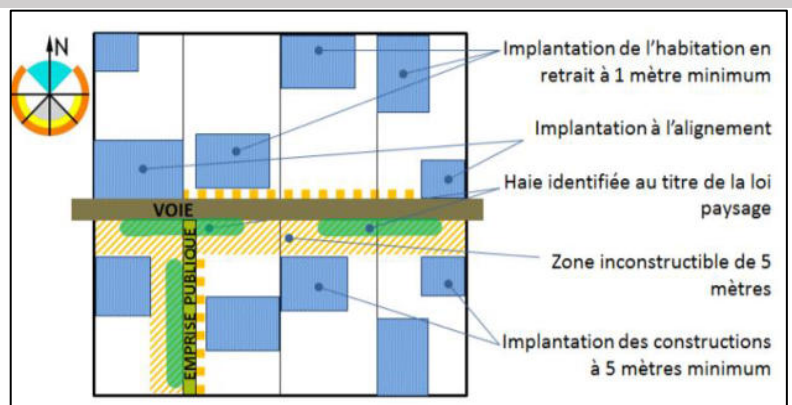
Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

### **ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur le règlement graphique, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 m pour la RD n°788 ;
- 25 m pour la RD n°11

Toutefois, cette interdiction, le long de chacune de ces routes départementales susvisées ne s'applique pas :

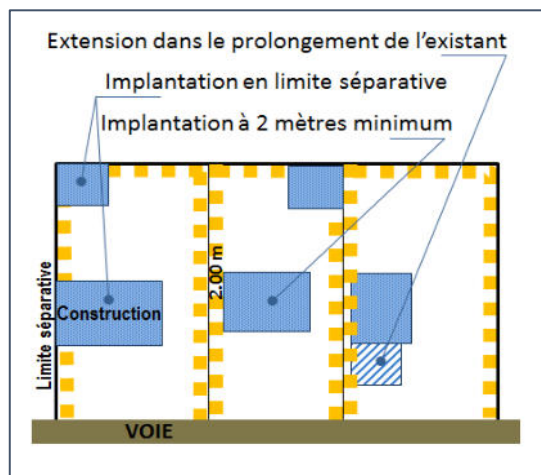
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

## ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Toutefois, en cas d'implantation des constructions en limite(s) séparative(s), contigües à une parcelle déjà bâtie, la construction devra s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 mètres de hauteur situé en limite de propriété, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle.



Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

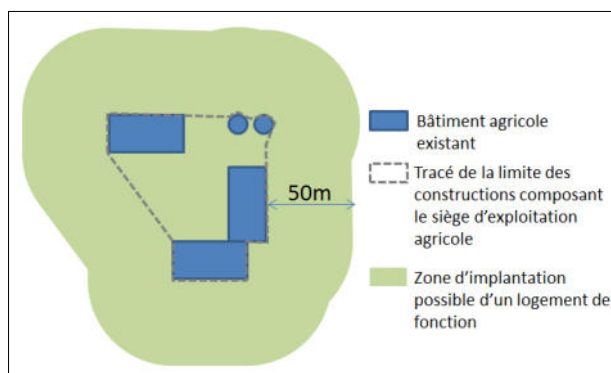
- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.
- D'assurer le libre écoulement des eaux

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE A 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Pour les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone A :

Les logements de fonction liés et nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantés dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions composant le siège d'exploitation agricole.



## ARTICLE A 8– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions admises est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.

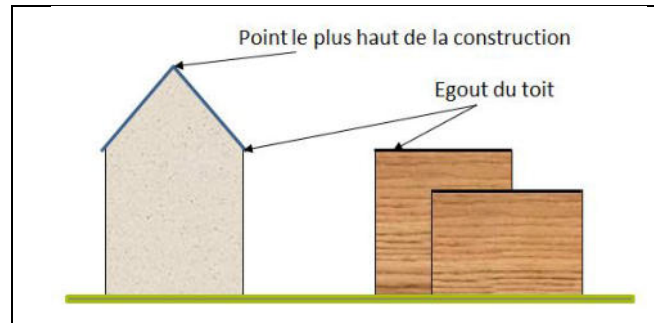
L'extension mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à 30% avec un minimum de 30 m<sup>2</sup> et un maximum d'emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE A 9– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :

	Egout du toit	Point le plus haut de la construction
En zone A	7 mètres	11 mètres
Constructions liées aux exploitations agricoles et forestières	Non réglementé	

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées,...



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## ARTICLE A 10– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à un architecte conseil.

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

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

### Clôture :

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

**Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :**

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

**Les clôtures en limites séparatives :** La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs règlementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Démolitions :** Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

**ARTICLE A 11– STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 12– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), *baccharis* (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne<sup>9</sup> sont interdites.

**ARTICLE A 13 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m<sup>2</sup> et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

---

<sup>9</sup> Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.



Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

#### **ARTICLE A 14 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

## Zone naturelle N

### **Pour information : CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment au point de vue esthétique ou écologique.*

*Elle comprend :*

**Des secteurs NL** correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme et de ses décrets d'application.

*Le NDpm correspond aux espaces remarquables situés sur le domaine public maritime.*

**Des secteurs NT** correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, réservés à l'implantation d'équipements ou d'installations à caractère touristique (camping, piscine,...).

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article N.2.

Des chaos granitiques à conserver et à mettre en valeur sont identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : toute intervention sur ces éléments est interdite. Toute implantation de construction à une distance inférieure à 3.00 m comptés depuis la limite d'emprise au sol du chaos, est interdite.

Des éléments du petit patrimoine et des constructions sont identifiées au plan de zonage, leur démolition est interdite.

Les constructions, **extensions, changements de destination** ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits sauf dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres du bord des cours d'eau, sauf configuration particulière des berges.

Les champs photovoltaïques au sol sont interdits

### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES**

**Sur l'ensemble des secteurs**, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

#### **Sont admises en zone N :**

L'extension mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à 30% avec un minimum de 30 m<sup>2</sup> et un maximum d'emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup>.

Les extensions ne devront pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.

Les changements de destination des constructions existantes sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :

- Une surface existante de la construction de ~~60 m<sup>2</sup>~~ **20 m<sup>2</sup>** au minimum,
- Un accès aisé et sécurisé au bâtiment,
- Une qualité patrimoniale : construction en pierre, composée d'au moins trois pans de mur et une toiture,
- Une desserte en réseaux existante (adduction d'eau potable, électricité,...) et le projet ne devra pas provoquer la nécessité de renforcement des réseaux.
- Un branchement possible au réseau d'assainissement collectif ou une bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

**Sont admis en secteur NL et dans les espaces proches du rivage :** 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 :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b) 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 ;

5° 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.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**En secteur NT de Tourony :** Sont admis les constructions et extensions de bâtiment de commerce et activités de services liés à l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que les bâtiments annexes (piscine couverte,...).

L'extension mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à 30% avec un minimum de 30 m<sup>2</sup> et un maximum d'emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup>.

Les extensions ne devront pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

**La bande littorale :** L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme et à l'article N.2 du présent règlement, ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Pour les voies en impasse, le nombre d'accès aux parcelles pourra être limité au regard de la largeur et la longueur de la voie.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

#### **Assainissement eaux usées :**

##### **Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau

d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

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

#### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**L'évacuation des eaux de vidange de piscine** dans le réseau public d'eaux pluviales est subordonnée à un prétraitement (neutralisation du chlore).

#### Réseaux divers:

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain ou intégrés au bâti sauf dans le cas d'impossibilité technique.

#### Collecte des déchets ménagers et assimilés

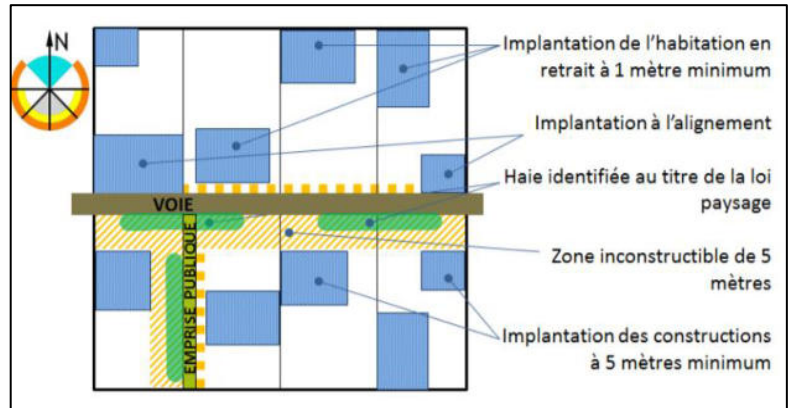
Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères et le tri sélectif en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

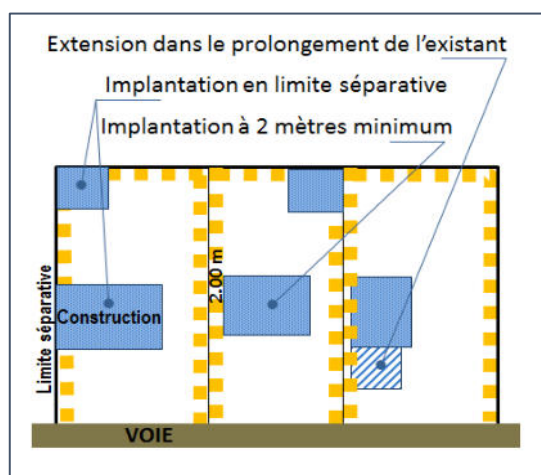
Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point pris au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

## ARTICLE N 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Toutefois, en cas d'implantation des constructions en limite(s) séparative(s), contigües à une parcelle déjà bâtie, la construction devra s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 mètres de hauteur situé en limite de propriété, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle.



Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point situé au centre de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus, un chaos granitique ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.
- D'assurer le libre écoulement des eaux

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur le règlement graphique, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 m pour la RD n°788 ;
- 25 m pour la RD n°11

Toutefois, cette interdiction, le long de chacune de ces routes départementales susvisées ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

## **ARTICLE N 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE**

Non règlementé

## **ARTICLE N 8– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions admises est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

L'extension mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à 30% avec un minimum de 30 m<sup>2</sup> et un maximum d'emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup>.

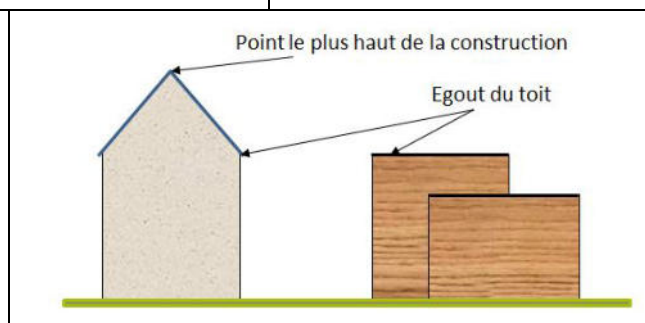
**En secteur NT :** l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% pour chaque zone NT délimitée au plan de zonage.

## ARTICLE N 9– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la façade et ne pourra excéder :

	Egout du toit	Point le plus haut de la construction
Habitations et en secteur NT	7 mètres	11 mètres
Bâtiments annexes aux habitations	/	6,50 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées,...



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- Existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- Dépassant la hauteur ci-dessus admise

Pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## ARTICLE N 10– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à un architecte conseil.

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

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

### Clôture :

Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le bâchage des talus est interdit.

Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,

- muret en pierre ou parpaings enduits sur deux faces, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, ou d'une lice à claire voie.
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

Les clôtures devant suivre les pentes naturelles du terrain devront être réalisées en redans pour respecter la moyenne autorisée.

Sont interdites les plaques de béton préfabriquées, les matériaux de fortune (bâche, écran coupe-vent en plastique...).

***Les clôtures sur voies publiques ou privées et emprise publique :***

Pour les clôtures sur voies, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 mètres au total ;

Dans leur partie supérieure, soit au-delà de 0.80 mètre, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire voie, présentant des espaces d'au moins deux centimètres.

Elles devront être conçues de façon à s'accorder harmonieusement avec les clôtures voisines.

***Les clôtures en limites séparatives :*** La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au total.

Les hauteurs pourront être dépassées pour des motifs règlementaires, de sécurité par exemple, ou bien pour des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Démolitions :** Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

## **ARTICLE N 11– STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 12– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), *baccharis* (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne<sup>10</sup> sont interdites.

### **ARTICLE N 13 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m<sup>2</sup> et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

### **ARTICLE N 14 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

---

<sup>10</sup> Voir la liste éditée par le Conservatoire Botanique National de Brest.



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

**EXTRAIT DU REGLEMENT  
GRAPHIQUE MODIFIE**

**Février 2023**



# TREGASTEL LE CALVAIRE

-  Périmètre bâti existant
-  Sous-secteur USdu
-  Esp Rivage
-  PLU communal en vigueur
-  Zones humides
-  Courbe de niveau

