

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE TREBEURDEN

REGLEMENT

4

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones UA et UAa

CHAPITRE II : Règlement applicable aux zones UC, UCa et UCb

CHAPITRE III : Règlement applicable à la zone UD

CHAPITRE IV : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE V : Règlement applicable à la zone UL

CHAPITRE VI : Règlement applicable aux zones UP et UPa

CHAPITRE VII : Règlement applicable aux zones UY et UYm

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones de type AU

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone de type AUyd

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones de type A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones de type N

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée de quatorze articles.

Organisation du règlement de chaque zone

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

COMMUNE DE TREBEURDEN
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **TREBEURDEN**.

Il s'applique également au domaine public maritime.

Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol soumises ou non à décision.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLU se substituent aux articles [R 111-2 à R 111-25] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R111-2, R 111-3-2, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R. 443-6.1, R. 443-3 et R. 443-9 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
 - * l'édification des clôtures et les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration (Code de l'Urbanisme – Articles R. 441-1 et suivants, R. 442-1 et suivants).
 - * les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - * les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L. 130-1, L. 142-11, R. 130-1, R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme).
 - * les défrichements sont soumis à autorisation (Article L. 315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
 - * les constructions sont soumises au permis de construire (Article L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
 - * les lotissements (Articles L. 315-1 et suivants, R. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, Articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code Forestier).
 - * les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation
 - * le stationnement isolée d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois (Article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme)
 - * les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article R. 443-3 du Code de l'Urbanisme).
 - * les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D.n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

Les articles L.111-10, L.123-7, et L.421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme.

Aux règles propres du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les périmètres spéciaux :

- les zones de préemption délimitées dans les périmètres sensibles en application des articles R.142-1 et suivants du code de l'urbanisme et l'arrêté interministériel du 13 octobre 1972
- les périmètres où s'applique le droit de préemption urbain institué par délibération du conseil municipal
- les secteurs de participation décidés par le conseil municipal en application des dispositions de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme
- les secteurs dans lesquels les divisions parcellaires sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L 111-5-2 du code de l'urbanisme

3. Sont reportés - sur les documents graphiques :
 . les périmètres des sites archéologiques de type 2
- sur un document annexe :
 . les périmètres de droit de préemption du Conservatoire du Littoral et du Conseil Général

4. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "*toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 99.84.59.00)*".
- L'article 1 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "*les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée*".
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "*quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257*".
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - . décret 86-192 du 5 février 1986 : "*lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie*".
 - . article R.111 3-2 du Code de l'Urbanisme : "*le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques*".

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1, L.123-9, R.123-18, R.123-22 et R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

1) Les zones urbaines

UA	centres urbains
UAa	centres urbains présentant un intérêt patrimonial
UC	habitat pavillonnaire
UCa	habitat, hôtellerie, restauration, habitat et loisirs en secteur littoral
UCb	habitat résidentiel, l'hébergement touristique, hôtellerie, restauration, habitat et loisirs en secteur littoral autour du site classé des Roches Blanches et de l'école de voile,
UD	habitat pavillonnaire en zone rurale et sur le littoral
UE	zone sportive, scolaire, culturelle, de loisirs
UL	zone destinée aux activités touristiques légères (camping caravaning)
UP	zone destinée aux activités portuaires de tourisme et de plaisance
UPa	zone du terre plein du port
UY	équipements industriels, artisanaux et commerciaux
UYm	zone réservée aux activités maritimes et aquacoles

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

2) Les zones à urbaniser

AUc	future zone UC
AUd	future zone UD
AUe	future zone UE
AUy	future zone UY
AUyd	future zone UY autorisant également les discothèques

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

3) Les zones agricoles :

A	zone agricole
Aa	zone agricole située dans les "espaces proches du rivage"

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

4) Les zones naturelles et forestières :

N	zones naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysagers)
NA	espaces naturels aménagés (square, point de vue...)
NB	zone réservée aux bâtiments "exclus des espaces remarquables"
NE	zone réservée à la gestion des eaux usées (station d'épuration)
NH	Zone réservée aux bâtiments non agricoles en secteur rural
NL	zone qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme (espaces remarquables) ainsi que le domaine public maritime, en dehors des zones portuaires et des zones de mouillages groupés.
NM	zone naturelle maritime (aquaculture)
NP	zone naturelle maritime (mouillages groupés)

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

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES - REGLES PARTICULIERES

- "Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).
- "Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 13)
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction 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. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Bâtiments sinistrés : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
- Cônes de vue : Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir

des "cônes de vue" indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre du sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

Article 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées par le permis de démolir les constructions suivantes : elles sont repérées au documents graphiques.

- l'allée couverte, route de l'île Grande
- la chapelle de Penvern et la fontaine attenante
- le dolmen de Lan Kérellec
- la chapelle de Bonne Nouvelle
- la chapelle de Christ
- l'allée couverte de Milliau
- la ferme de Milliau
- l'ancienne ferme de l'île Toénot
- le moulin de Kernévez
- le manoir de Trovern Bras
- le manoir rue de Kérariou
- l'ancien village et four à pain à Goas Lagorn
- la fontaine de Bonne Nouvelle
- le four à pain route de Bihit
- l'abri des douaniers à la pointe de Bihit

Article 6 - GLOSSAIRE

Il sera entendu par :

Abri de jardin : le bâtiment strictement réservé au stockage des matériels (pelles, tondeuses...) de jardinage. Ce bâtiment ne concerne pas le stockage de production ou d'autres matériels.

Annexe : construction accolée à la construction principale

Dépendance : qui se distingue de l'annexe. La dépendance est détachée de la construction principale (abri de jardin, remise...)

Matériaux de fortune : planches, tôles et tout autre matériaux dont l'usage d'origine est détourné en vue de permettre l'édification des constructions inesthétiques (ex : abri de jardin en vieilles tôles, poulaillers ou chenils en vieilles planches de récupération...).

Emprise au sol : surface couverte par projection au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une unité foncière (y compris les auvents, balcons, débords de toitures, annexes...).

Emprise de la voie : distance de l'espace public, calculé perpendiculairement à l'axe de la voirie entre deux espaces privés.

Alignement : Ce terme désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée par un plan général d'alignement (voie publique)
- la limite d'emprise de la voie (voie privée)

Cônes de vue : Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des "cônes de vue" indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre du sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

COMMUNE DE TREBEURDEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONES U-UE-UL-UP-UY

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux centres urbains traditionnels de la ville de TREBEURDEN – le bourg et Crec'h Héry – où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

La zone **UAa** est une zone regroupant des secteurs caractéristiques du patrimoine traditionnel local (quartiers de Christ et de Bonne Nouvelle).

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UA2, et notamment :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. Les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs .
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
8. Les mobil homes.
9. Les discothèques.

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

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

1. Les constructions à usage

d'habitation,
d'hôtellerie,
d'équipement collectif (scolaires, sportifs, culturels....),
de commerce et d'artisanat,
de bureaux et services,
de parcs de stationnement.
2. Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, ...
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les aires de sports, de jeux et les parcs d'attraction.
5. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.

6. Le stationnement de la caravane, du bateau... sur le terrain où est construit la résidence du propriétaire.

7. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone public, réseaux d'énergie...).

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'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.

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

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement, trottoirs conformément aux normes en vigueur.

Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

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

3. Assainissement des eaux pluviales :

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

A défaut, les eaux pluviales 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 des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements, en terrain privé, aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

5. Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

Article UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.

2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre 0 et 7 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

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

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...)
- pour les annexes aux constructions existantes
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructures mineurs et discontinus en façade (tels que balcons, oriels, emmarchements...).

Article UA7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la hauteur maximale absolue de la construction, avec un minimum de 3,50 mètres. La hauteur de la construction devra en outre satisfaire aux règles de l'article UA 10.

2. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, sont autorisés selon leur implantation existante.

3. Les reconstructions après démolition devront se conformer au règlement général de la zone. Cette disposition ne concerne pas les constructions des zones UAa.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :

- terrain inférieur à 150 m² : jusqu'à 100 %
- terrain de 150 à 250 m² : 85 %
- terrain de plus de 250 m² : 80 %

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale absolue devra respecter les dimensions suivantes :

Cette hauteur doit en outre respecter les dimensions suivantes, sous réserve de l'application des dispositions des articles UA6 et UA7 :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
	maxi	maxi	maxi
UA	9.00 m	10.00 m	14.00 m
UAa	3.50 m	4.50 m	8.00 m
dépendances***	2.50 m	3.00 m	4.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

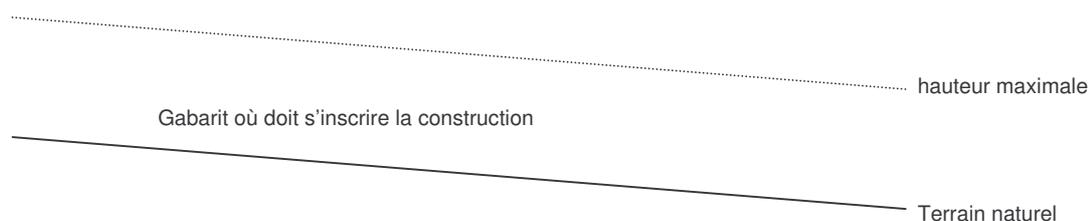
*** : voir glossaire

2. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, sont autorisés selon leur hauteur existante.

3. Une tolérance de + ou - 1 mètre peut être autorisée ou imposée suivant les immeubles situés de part et d'autre, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveaux...).

4. Au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées, la hauteur des constructions doit s'inscrire dans un gabarit défini par une hauteur de 3.50 m en limite séparative, prolongé par un pan incliné à 50 °.

5. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale telle que précisée ci-dessus ne pourra être dépassée.



En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

6. Il pourra être autorisé un dépassement de la hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres..., ainsi que pour les bâtiments existants, en cas de sinistre (église, ...).

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

A - En zone UA :

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

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier ou à édifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

• construction traditionnelle :

Les constructions d'habitat individuel et des annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50 °).

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles s'intègrent dans le site qu'il soit naturel ou urbain. Dans ce cas, elles ne peuvent dépasser le quart de l'emprise au sol de la construction.

• construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres toitures peuvent être autorisées. Toutefois leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue depuis un espace public le nécessite.

Le projet architectural devra s'attacher à respecter les dispositions de hauteur prévues à l'article UA 10.

2. Aspect extérieur :

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

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

3. Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

Des ouvertures ou adaptations pourront être autorisées pour des raisons techniques ou d'aménagement.

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1.50 m du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays maçonnées,
- lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie,
- lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau (bois, haie...). Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Dans les 5 premiers mètres à compter de l'espace public, les dispositions applicables en limites des voies ou places restent applicables.

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens...).

5. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

B - En zone UAa (quartiers de Christ et de Bonne-Nouvelle) :

Les dispositions énoncées à l'article UA11 – A sont applicables à la zone UAa.

Seront en outre applicables à la zone UAa (ou remplaceront le cas échéant), les dispositions suivantes :

▪ traitement des espaces urbains et voiries :

- . les réseaux seront impérativement enfouis,
- . les voiries recevront des traitements urbains spécifiques, propres à individualiser ces quartiers,
- . un éclairage urbain spécifique sera progressivement mis en place,

▪ espaces privatifs :

- . les constructions seront conformes aux constructions environnantes (pentes de toiture à 45° environ, usage prioritaire de la pierre locale maçonnée, interdiction des annexes ou des extensions sans lien architectural avec la construction d'origine...),
- . les toitures seront réalisées en ardoises naturelles (les tuiles mécaniques pourront être autorisées sur une partie de la construction),
- . les ouvertures (portes, fenêtres...) visibles de l'espace public devront conserver les dimensions d'ouverture traditionnelles ,

- . clôtures sur espace public : elles seront constituées d'un mur en pierres maçonnées ou en pierres sèches et leur hauteur ne pourra pas excéder 1 mètre. Ce mur pourra être doublé d'une haie n'excédant pas 1.50 mètre de haut.
- . antennes : elles devront rester non visibles depuis l'espace public.

Article UA12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il est imposé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de SHON globale pour les immeubles collectifs,
- pour les bureaux, services et commerces : une place de stationnement pour 30 m² de SHON affecté à cet usage,
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 15 m² de SHON affectée à l'usage de salle de restaurant,
- pour les bars, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de SHON affectée à ces usages,
- pour les établissements d'enseignement, trois places de stationnement par classe,
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits.

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

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UA13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Il pourra être imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Toute demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter un relevé précis des talus, boisements, chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.

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

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Elle comporte une zone **UCa** et une zone **UCb (UCb1 et UCb2)** qui accueillent l'habitat résidentiel, l'hébergement touristique, l'hôtellerie de tourisme et de loisirs.

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article 2, et notamment :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. La création de nouveaux camping, parc résidentiel de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
8. Les mobil homes.
9. Les discothèques.

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

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

1. Les constructions à usage
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif (scolaires, sportifs, culturels...),
 - de commerce et d'artisanat non génératrices de nuisances,
 - de bureaux et services,
 - de parcs de stationnement.
2. Les lotissements d'habitation.
3. Les annexes aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin...
4. Les aires de sports, de jeux et les parcs d'attraction.
5. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
6. le stationnement de la caravane, du bateau...sur le terrain où est construit la résidence du propriétaire.

7. Les ouvrages techniques collectifs (téléphone public, réseaux d'énergie...).
8. Les installations et équipements liés aux activités de jardinerie et pépinières.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'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.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement conforme aux exigences de desserte des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
5. Les accès nouveaux sur les routes départementales devront respecter les règlements en vigueur.

Article UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

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

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 lorsqu'il sera mis en place.

3. Assainissement des eaux pluviales :

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

A défaut, les eaux pluviales 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 des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

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

5. Ordures ménagères :

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 en attente de collecte.

Article UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Règle générale :

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

2. Routes départementales :

a) Routes départementales, non classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 35 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation

Sont concernées :

- la RD 6 (du centre ville à la limite communale de PLEUMEUR BODOU)
- la RD 21 (de la limite PLEUMEUR BODOU à ILE MILLIAU).

b) Routes départementales classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont concernées :

- la RD 788, de Crec'h Hery à la limite communale PLEUMEUR BODOU,
- la RD 6, de la RD 65 à TREBEURDEN à la RD 788 à TREBEURDEN,
- la RD 65, de la limite communale de TREBEURDEN à la RD 6 à TREBEURDEN.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

3. En zone UCa, les terrasses, éventuellement couvertes, peuvent être implantées suivant un recul compris entre 0 et 5 mètres.

4. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, en particulier pour des raisons de sécurité routière et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UC7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. En zone UC :

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la hauteur maximale absolue de la construction, avec un minimum de 3,50 mètres.

Pour les terrains situés entre une voie ouverte à la circulation piétonne ou automobile et le littoral, la construction de bâtiments en limite séparative est interdite.

Dans les autres cas, la construction de bâtiments en limite séparative est autorisée. Dans ce cas, la hauteur des constructions doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,50 mètres, prolongé par un plan incliné à 45 °.

2. En zone UCa :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

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

1. Zone UC : sans objet.

2. Zone UCa : une distance d'au moins 6 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance sera créée ou conservée de part en part du terrain, perpendiculairement au littoral.

Article UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :

1. en zone UC : - 40 % pour les constructions à usage d'habitat et autres activités,
 - 60 % pour les constructions à usage d'hôtellerie et de commerce.

2. en zone UCa : - 60 %.

Article UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale absolue des constructions devra respecter les dimensions suivantes :

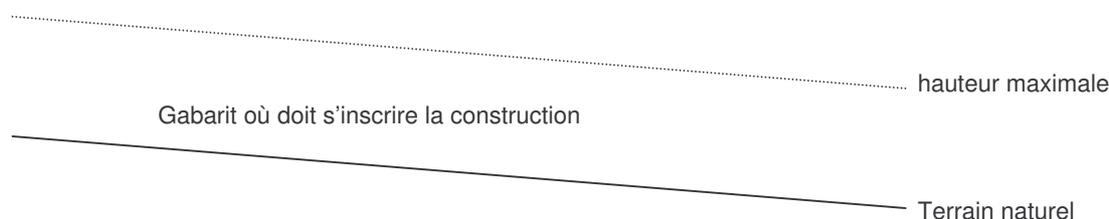
zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UC	6.00 m	7.00 m	11.00 m
UCa	9.00 m	10.00 m	14.00 m
dépendances***	2.50 m	3.00 m	4.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

*** : voir glossaire

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale telle que précisée ci-dessus ne pourra être dépassée.



En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

4. Toute construction susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues définis aux documents graphiques, est interdite. Le niveau de perception sera situé à 1 mètre du sol sur l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue présenté sur les documents graphiques.

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

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

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier ou à édifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Pour les constructions dont la longueur excède 15 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures par tranche de 10 m

En zone UCa, aucune construction ou ensemble de constructions ne pourra excéder 20 m de long.

• construction traditionnelle :

Les constructions d'habitat individuel et des annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50 °).

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles s'intègrent dans le site qu'il soit naturel ou urbain. Dans ce cas, elles ne peuvent dépasser le quart de l'emprise au sol de la construction.

• construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres toitures peuvent être autorisées. Toutefois leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue depuis un espace public le nécessite.

Le projet architectural devra s'attacher à respecter les dispositions de hauteur prévues à l'article UC 10.

2. Aspect extérieur :

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

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

3. Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité. Des ouvertures ou adaptations pourront être autorisées pour des raisons techniques ou d'aménagement.

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1.50 m du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays maçonnées
- lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau (bois, haie...). Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Dans les 5 premiers mètres à compter de l'espace public, les dispositions applicables en limites des voies ou places restent applicables.

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens...).

5. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

Article UC12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il est imposé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de SHON globale pour les immeubles collectifs,
- pour les bureaux, services et commerces : une place de stationnement pour 30 m² de SHON affecté à cet usage,
- pour les hôtels et restaurants : : une place de stationnement par chambre et pour 15 m² de SHON affectée à l'usage de salle de restaurant,
- pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de SHON affectée à ces usages,
- pour les établissements d'enseignement, trois places de stationnement par classe,
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits.

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

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UC13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme

Toute demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter un relevé précis des talus, boisements, chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.

Toute construction, installation ou plantation susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vue définis aux documents graphiques, est interdite. Le niveau de perception sera situé à 1 mètre du sol sur l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue présenté sur les documents graphiques.

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

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UCb1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UCb1 est destinée à l'habitat résidentiel, à des activités économiques à caractère commercial et à des équipements d'intérêt général compatibles avec l'activité du secteur de Trozoul.

Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination de ce secteur.

Article UCb1 - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et autorisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article UCB1 - 2 et notamment :

- Les carénages
- La couverture et la fermeture partielle ou totale des terrasses par des structures et éléments permanents
- Les balcons d'une largeur supérieure à 1,50 mètre.
- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la bonne tenue de la zone.

Article UCb1 - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

B - Sont admis en UCb1, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant, sous réserve de n'induire ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage, et sous réserve d'un projet architectural ne portant pas atteinte au site classé des Roches Blanches :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, de bureaux et services.
- Tout équipement et installation nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
- Les aires de stationnements.
- Les équipements et installations d'intérêt général.
- Le sous-sol des constructions pourra être affecté aux stationnements et annexes, notamment pour des rangements, annexes des locaux commerciaux, locaux techniques, ...
- L'extension du bâti existant avec conservation du recul actuel par rapport à l'emprise publique.

Article UCb1 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Le terrain doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée.

Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Article UCb1 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Article UCb1 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation de l'espace conforme à la destination, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la loi du 07 janvier 1983 (L.110 du Code de L'Urbanisme).

Article UCb1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans les emprises constructibles et doivent respecter les alignements indiqués au document graphique.

Article UCb1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les emprises constructibles indiquées aux documents graphiques. En cas de construction existante comportant des baies principales ou secondaires en vis à vis d'une limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance l'une de l'autre égale à 4 mètres minimum.

Article UCb1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre égale au moins à 4 mètres.

Article UCb1 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être implantées dans les emprises constructibles indiquées au document graphique.

Article UCb1 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions sont limitées à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 8 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel, la cote étant prise en tout point du bâtiment.

Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout autre équipement technique indispensable au fonctionnement du bâtiment.

Article UCb1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions et installations autorisées doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Elles doivent être de grande qualité architecturale dans leur simplicité et dans l'emploi des matériaux.

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

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

2. Tous les équipements annexes tels que antennes, paratonnerres, tourelles de ventilation ... devront être étudiés dans le cadre du projet architectural.

3. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441-1 à L 441-3, R 441-1 à R 441-3 et R 441-11 du Code de l'Urbanisme. Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle qu'avec le caractère urbain dominant de l'espace public considéré, et ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les clôtures pourront être constituées d'une partie basse opaque surmontées d'une partie haute en matériau transparent.

4. Les coffrets électriques et téléphoniques devront être intégrés aux façades ou dans les murs de clôture.

5. Enseignes et publicité : leur implantation devra être conforme aux lois en vigueur (loi du 29 décembre 1979 et décrets du 21 novembre 1980).

6 : Les toitures :

- les toitures terrasses sont interdites à l'exception de toitures de petites dimensions pour la liaison de deux ou plusieurs constructions ;
- les balcons et terrasses accessibles de petites dimensions sont autorisés s'ils s'inscrivent dans la conception du projet architectural en parfaite harmonie avec l'ensemble des constructions d'un même projet.

Article UCb1 - 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins pour :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement,
- pour les commerces, une place de stationnement pour 30 m² de SHON affectée à cet usage,
- pour les restaurants, une place de stationnement pour 15 m² de SHON affecté à l'usage de salle de restaurant.
- pour les terrasses de bar ou de restaurant : une place de stationnement pour 20 m² de terrasse.

2. Le stationnement de surface est interdit dans la zone non constructible située du côté mer.

3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

4. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, sans résorption, le cas échéant du déficit existant.

Article UCb1 - 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les aménagements paysagers doivent être en harmonie avec le volume des constructions et le caractère de l'environnement maritime.

Article UCb1 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,55.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UCb2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UCb2** est destinée à l'habitat résidentiel, l'hébergement touristique, les activités économiques et équipements d'intérêt général compatibles avec l'habitat.

Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui par leur nature, leur importance, leur destination sont compatibles avec la destination du secteur de Tresmeur.

Article UCb2 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et autorisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone et ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article UCb2, notamment :

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les carénages.
3. La couverture et la fermeture partielle ou totale des terrasses est interdite par des structures et éléments permanents.
4. Les balcons d'une largeur supérieure à 1,50 mètre.
5. Dans la zone inconstructible côté mer : le stationnement des véhicules.

Article UCb2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant, sous réserve de n'induire ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage, et sous réserve d'un projet architectural ne portant pas atteinte au site classé des Roches Blanches :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique, de commerce, de bureaux et services.
2. Les activités liées à des activités de loisirs et de sports.
3. Tout équipement et installation nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
4. Les aires de stationnements.
5. Les équipements et installations d'intérêt général.
6. Le sous-sol des constructions pourra être affecté aux stationnements et annexes, notamment pour des rangements, annexes des locaux commerciaux, locaux techniques, ...
7. L'extension du bâti existant avec conservation du recul actuel par rapport à l'emprise publique.

Article UCb2 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Les terrains doivent être desservis dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Article UCb2 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4. Ordures ménagères :

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Article UCb2 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation de l'espace conforme à la destination, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la loi du 07 janvier 1983 (L.110 du Code de L'Urbanisme).

Article UCb2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 9 mètres.

Article UCb2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En cas de construction existante comportant des baies principales ou secondaires en vis à vis d'une limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance l'une de l'autre égale à 4 mètres minimum.

Article UCb2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre égale au moins à 4 mètres.

Article UCb2 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 30 % des surfaces constructibles.

Article UCb2 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A - Règle Générale :

1. La hauteur maximale absolue des constructions est de 9 mètres.
2. Les hauteurs des constructions sont limitées par rapport au terrain naturel, la cote étant prise en tout point du bâtiment.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout autre équipement technique indispensable au fonctionnement du bâtiment autre que les équipements techniques des ascenseurs.
4. Les équipements techniques des ascenseurs devront respecter la hauteur maximale absolue.

Article UCb2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions et installations autorisées doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Elles doivent être de grande qualité architecturale dans leur simplicité et dans l'emploi des matériaux. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

2. Tous les équipements annexes tels que antennes, paratonnerres,, tourelles de ventilation...devront être étudiés dans le cadre du projet architectural.

3. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441-1 à L 441-3, R 441-1 à R 441-3 et R 441-11 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions devront comporter une unité d'aspect et de nature sur l'ensemble du site. Seront interdits :

- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...),
- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs de briques d'aggloméré, ciment non enduit.

4. En cas de construction en ordre continu les façades devront présenter un rythme sur l'espace public de 15 mètres maximum.

5. Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas excéder 0,60 mètre. La hauteur des haies en doublement des murs ou plantations sur murs talus ne devra pas excéder une hauteur totale de 1,20 mètre, mur compris.

6. Sur les limites séparatives des voisins, la hauteur maximum de la clôture ne pourra excéder 1,20 mètre, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement, l'architecture ou la sécurité.

7. Les coffrets électriques et téléphoniques devront être intégrés aux façades ou dans les murs de clôture.

8. Enseignes et publicités : leur implantation devra être conforme aux lois en vigueur (loi du 29 décembre 1979 et décrets du 21 novembre 1980).

9. Les toitures :

a) Les toitures terrasses sont interdites à l'exception de toitures de petites dimensions pour la liaison de deux ou plusieurs constructions.

b) Les balcons et terrasses accessibles de petites dimensions sont autorisés s'ils s'inscrivent dans la conception du projet architectural en parfaite harmonie avec l'ensemble des constructions d'un même projet.

Article UCb2 - 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement,
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 30m² de SHON affectée à cet usage,
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 15 m² de SHON affecté à l'usage de salle de restaurant.
- pour les terrasses de bar ou restaurant, une place de stationnement pour 20 m² de terrasse.

2. Une partie du nombre des places de stationnement de l'ensemble des véhicules devra être organisée en sous-sol.

3. Pour les constructions édifiées en bordure du littoral, le stationnement de surface des véhicules devra être situé sur la parcelle du côté de la rue de Trozoul. Il sera réalisé de manière à ce que l'accès direct individuel ne se fasse pas à partir de la rue de Trozoul (ex : contre-allée, ...).

4. L'aménagement des aires de stationnement devra être étudié de telle façon qu'en l'absence de voitures, elles ne soient pas perçues comme des "parkings vides", mais comme des espaces terre-pleins participant à la qualité du site.

5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

6. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, sans résorption, le cas échéant du déficit existant.

Article UCb2 - 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les aménagements paysagers doivent être en harmonie avec le volume des constructions et le caractère de l'environnement maritime.

Un soin particulier sera appliqué aux accompagnements paysagers des espaces libres situés le long de la plage de Tresmeur et le long de la rue de Trozoul.

Article UCb2 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,45

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu. L'environnement naturel fort, qui caractérise ces zones, impose des prescriptions spécifiques : hauteurs, occupations des sols...

Article UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zone UD toutes les activités non autorisées à l'article UD2, et notamment :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. La création de camping, parc résidentiel de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
8. Les mobil homes.
9. Les discothèques.

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et de commerce.
2. Les lotissements d'habitation.
3. Les annexes aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin ...
4. Les aires de sports, de jeux et les parcs d'attraction.
6. Le stationnement de la caravane, du bateau...sur le terrain où est construit la résidence du propriétaire.
7. Les ouvrages techniques publics (téléphone public, réseaux d'énergie...).

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'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.

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

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement conforme aux exigences de desserte des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

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

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 lorsqu'il sera mis en place.

3. Assainissement des eaux pluviales :

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

A défaut, les eaux pluviales 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 des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

5. Ordures ménagères :

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 en attente de collecte.

Article UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 10 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Routes départementales :

a) Routes départementales, non classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 35 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation

Sont concernées :

- la RD 6 (du centre ville à la limite communale de PLEUMEUR BODOU)
- la RD 21 (de la limite PLEUMEUR BODOU à ILE MILLIAU).

b) Routes départementales classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont concernées :

- la RD 788, de Crec'h Hery à la limite communale PLEUMEUR BODOU,
- la RD 6, de la RD 65 à TREBEURDEN à la RD 788 à TREBEURDEN,
- la RD 65, de la limite communale de TREBEURDEN à la RD 6 à TREBEURDEN.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UD7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 30 %.

Article UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale absolue des constructions devra respecter les dimensions suivantes :

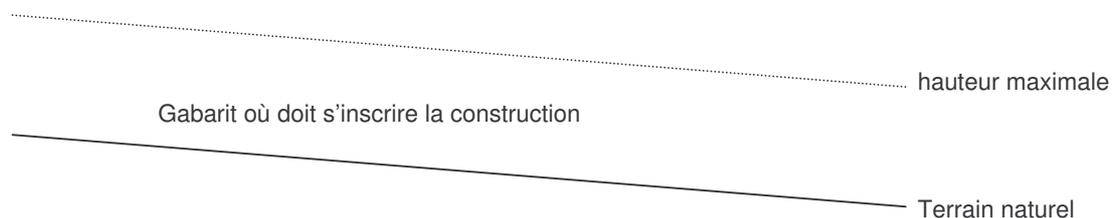
zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UD	3.50 m	4.50 m	8.00 m
Dépendances***	2.50 m	3.00 m	4.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

*** : voir glossaire

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale désignée ci-dessus ne pourra être dépassée.



En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

Des adaptations pourront cependant être accordées (dépassement de ces hauteurs maximales) lorsque l'accessibilité au bâtiment le nécessite (accès à un niveau enterré...).

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres....

4. Dans les cônes de vue délimités sur les documents graphiques : aucune plantation, clôture ni construction ne pourra porter atteinte aux cônes de vue délimités. Sur la route de la Corniche de Pors Mabo notamment, aucune plantation, clôture, construction ne pourra dépasser le niveau de la route au droit de la construction.

5. Toute construction susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues définis aux documents graphiques, est interdite. Le niveau de perception sera situé à 1 mètre du sol sur l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue présenté sur les documents graphiques.

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

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

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier ou à édifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Pour les constructions dont la longueur excède 15 mètres, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures par tranche de 10 mètres.

• construction traditionnelle :

Les constructions d'habitat individuel et des annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50 °).

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles s'intègrent dans le site qu'il soit naturel ou urbain. Dans ce cas, elles ne peuvent dépasser le quart de l'emprise au sol de la construction.

• construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres terrasses peuvent être autorisées. Toutefois leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue depuis un espace public le nécessite.

Le projet architectural devra s'attacher à respecter les dispositions de hauteur prévues à l'article UD 10.

2. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

3. Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

Des ouvertures ou adaptations pourront être autorisées pour des raisons techniques ou d'aménagement.

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1.50 m du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays maçonnées,
- lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie,
- lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau (bois, haie...). Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Dans les 5 premiers mètres à compter de l'espace public, les dispositions applicables en limites des voies ou places restent applicables.

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens...).

5. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

Article UD12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il est imposé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de SHON globale pour les immeubles collectifs,
- pour les bureaux, services et commerces : une place de stationnement pour 30 m² de SHON affectée à cet usage,
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 15 m² de SHON affecté à l'usage de salle de restaurant.

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

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UD13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme

Toute demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter un relevé précis des talus, boisements, chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.

Toute construction, installation ou plantation susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vue définis aux documents graphiques, est interdite. Le niveau de perception sera situé à 1 mètre du sol sur l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue présenté sur les documents graphiques.

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

Sans objet.

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère :

- sportif,
- de loisirs,
- d'accueil collectif des personnes,
- culturel.

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits en zone UE les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UE 2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UE 2.
2. Les lotissements d'habitat.
3. Les constructions à usage agricole.
4. L'ouverture de carrières.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

B - Sont admis en zone UE dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :

1. Les constructions à usage de sports,
de loisirs,
d'accueil collectif des personnes,
culturel.
2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
3. Les parcs de jeux, d'attraction et les aires de stationnement.
4. Les formes organisées d'accueil collectif des caravanes.
5. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
6. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.
7. Les ouvrages techniques collectifs.

Article UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement conforme aux exigences de desserte des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement eaux pluviales :

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

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

3. Assainissement eaux usées :

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

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

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

Pour les petits collectifs, une étude de filière pourra être exigée au titre du permis de construire.

4. Ordures ménagères :

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câbles) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement,
- intégration, en corniche, sur le bâti...

Les nouveaux raccordements seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONTRACTIBLES

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation de l'espace conforme à sa destination, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 (article L.110 du Code de l'Urbanisme).

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 5 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Routes départementales :

a) Routes départementales, non classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 35 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation

Sont concernées :

- la RD 6 (du centre ville à la limite communale de PLEUMEUR BODOU)
- la RD 21 (de la limite PLEUMEUR BODOU à ILE MILLIAU).

b) Routes départementales classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont concernées :

- la RD 788, de Crec'h Hery à la limite communale PLEUMEUR BODOU,
- la RD 6, de la RD 65 à TREBEURDEN à la RD 788 à TREBEURDEN,
- la RD 65, de la limite communale de TREBEURDEN à la RD 6 à TREBEURDEN.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

3. L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

4. des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

2. Des dispositions autres pourront être autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 60 %.

Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

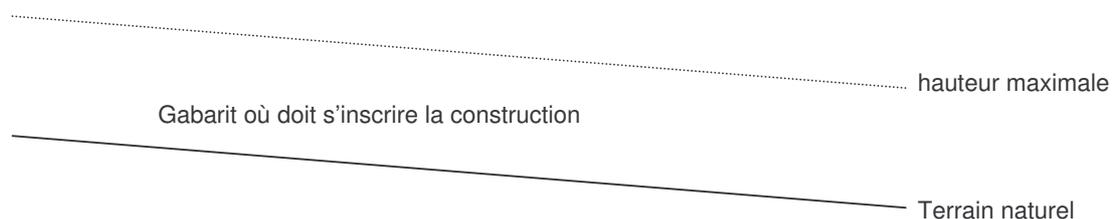
1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UE	6.00 m	7.00 m	11.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur maximale absolue des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale désignée ci-dessus ne pourra être dépassée.



3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

5. Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, culturels... devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

3. Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

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

Article UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Sans objet.

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UL

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur **UL** est destiné à recevoir toutes les installations publiques ou privées, liées aux activités de tourisme, de camping caravanning, de loisirs et de sports.

Dans ce secteur sont admis les constructions, équipements et aménagements liés aux parcs résidentiels de loisirs, camps de tourisme, résidences de tourisme, et travaux et aménagements divers, qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination principale du secteur.

Article UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UL2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale du secteur, et notamment :

1. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôts.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou une autorisation d'occupation du sol.
4. Les constructions, lotissements d'habitations.

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

B - Sont admis, sous réserve de respecter, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations de l'environnement, notamment la qualité des sites les milieux naturels ou les paysages et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale du secteur :

1. Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars, aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes.
2. Les mobil-homes et les parcs résidentiels de loisirs.
3. Les équipements techniques d'accueils, les logements de fonction et les bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
4. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.
5. Les équipements et aménagements légers de sport, les aires de jeux et parcs d'attraction.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non.
7. Les ouvrages techniques collectifs.

Article UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement eaux pluviales :

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

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

3. Assainissement eaux usées :

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

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

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

4. Ordures ménagères :

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câble...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article UL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation de l'espace conforme à la destination du secteur, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la loi du 07 janvier 1983 (article L.110 du Code de l'Urbanisme).

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

1. Lorsque les marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres au moins de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.
3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UL7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite latérale qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

D'autres implantations peuvent être admises ou imposées pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

Des dispositions autres peuvent être autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 30 %.

Article UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UL	3.50 m	4.50 m	8.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation,...

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

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

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Les différentes structures autorisées devront être intégrées au moyen d' aménagement paysager de qualité afin de respecter la qualité des sites sur lesquels ils sont implantés.

Article UL 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Article UL 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. Toute demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter un relevé précis des talus, boisements, chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.

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

Sans objet.

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UP** est destinée à recevoir les installations, aménagements et constructions publiques ou privées, de plaisance ou de pêche et activités compatibles avec celles-ci (commerce, accueil, restauration, stationnement , carénage, station d'avitaillement des bateaux...).

Elle comporte une zone **UPa**, qui correspond au terre plein du port.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur UP, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale du secteur, et notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.

En secteur UPa, toute nouvelle construction est interdite hormis pour les équipements publics nécessaires à la gestion du site (coffrets électriques, cabines téléphoniques, abris bus...)

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la pêche maritime (halle à marée, criée, garage et ateliers de réparation de bateaux, dépôts de matériels et carburants...).
2. Les constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la navigation de plaisance et commerciale, y compris les bâtiments d'accueil et d'hébergement, les aires de carénage.
3. Les constructions et installations indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardiens, bureaux...).
4. La reconstruction après sinistre, modification ou extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans le secteur.
5. Les installations, aménagements et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation seront compatibles avec l'environnement.
6. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
7. Les prises d'eau et émissaires de rejets.
8. Les installations et aménagements de défense contre la mer et les cours d'eau.
9. Les ouvrages techniques collectifs.

C - Sont admis en zone UPa :

1. Le maintien et l'entretien des infrastructures existantes.
2. L'aménagement provisoire d'infrastructures, d'équipements et d'installations propres à faciliter l'accès à la mer et l'accueil du public sur le port.

Article UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement conforme aux exigences de desserte des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement eaux pluviales

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

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

3. Assainissement eaux usées

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

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

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

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câble...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

Article UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément aux emprises constructibles définies aux documents graphiques.

Article UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées conformément aux emprises constructibles définies aux documents graphiques.

Article UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être implantées conformément aux emprises constructibles définies aux documents graphiques.

Article UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

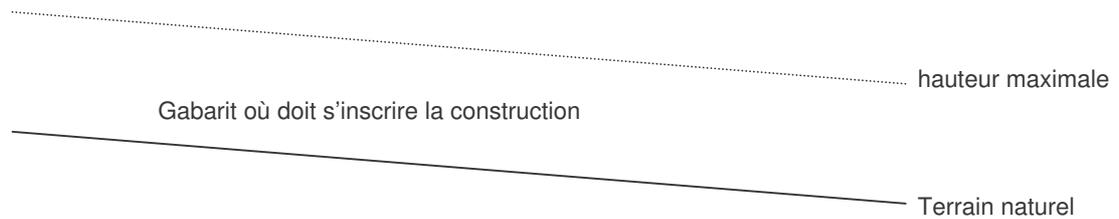
1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
UP	3.50 m	4.50 m	8.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale telle que précisée ci-dessus ne pourra être dépassée.



3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

Article UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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

Article UP 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Article UP 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Article UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE IX

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

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 comporte une zone **UYm**, située à Toénot, et qui correspond à des activités maritimes et aquacoles.

Article UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UY2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UY2.
2. Les lotissements d'habitat.
3. Les constructions à usage agricole.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
6. L'ouverture de carrières.

Article UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

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

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les équipements et installations liés au stockage et au traitement des déchets ménagers.
4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
5. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.
6. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
7. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sports.
8. Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois sur le terrain de résidence du propriétaire.
10. Les ouvrages techniques collectifs.

C - Sont admis en zone UYm, dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone et que le tissu urbain environnant le permet :

1. Les activités ostréicoles, aquacoles, liées à l'exploitation des fonds marins, à la construction et l'entretien des bateaux.
2. L'hivernage des bateaux.
3. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone sans création de logements supplémentaires.
4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
5. Les ouvrages techniques collectifs.

D - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'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.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement conforme aux exigences de desserte des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement eaux pluviales :

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

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

3. Assainissement eaux usées :

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

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

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

Pour les petits collectifs, une étude de filière pourra être exigée au titre du permis de construire.

4. Ordures ménagères :

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câble...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti...

En UY, les nouveaux raccordements seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

En UYm, les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

Article UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 5 m au moins de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

Règle particulière :

En UYm l'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

Article UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Lorsque la zone UY ou UYm jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou à l'acrotère, avec un minimum de 8.00 m.

Des dispositions autres peuvent être autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Article UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En Uym l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 50 %.

En Uy l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 60 %.

Article UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

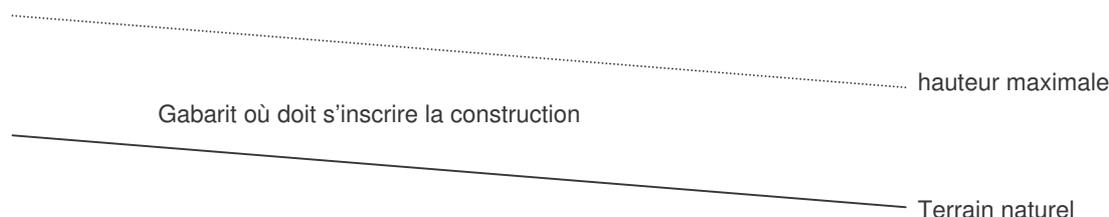
1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UY	9.00 m	10.00 m	14.00 m
UYm	3.50 m	4.50 m	8.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale désignée ci-dessus ne pourra être dépassée.



3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

Article UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

3. Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

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

Article UY 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UY 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DELOISIRS, PLANTATIONS

Règle générale : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Règle particulière : La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

En UYm le coefficient espace vert sera au minimum de 20%.

Article UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE TREBEURDEN
REGLEMENT

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

(Zones de type AU)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE AU

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

A. - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones **AU**"

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

- soit d'une modification du PLU
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le (PADD)

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- les zones **1AU** : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.
- les zones **2AU** : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Dans ces zones de type 2AU : pour les sociétés de promotions immobilières et dans les secteurs à vocation d'habitat de plus de 8 lots ou de plus de 8 habitations ou 12 logements, une réservation de 20% du nombre total de logements prévus au plan d'aménagement d'ensemble dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone sera exigée pour la construction de logements sociaux.

B.- Composition des zones de type 1AU :

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

- La zone 1AUC correspond au développement de la zone UC
- La zone 1AUD correspond au développement de la zone UD
- La zone 1AUE correspond au développement de la zone UE
- La zone 1AUy correspond au développement de la zone UY

C.- Composition de la zone 2AU :

Les zones de type 2AU se composent des zones définies ci-après :

- La zone 2AUC correspond au développement de la zone UC
- La zone 2AUD correspond au développement de la zone UD

Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. En secteur 1AUc :
Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UC.
2. En secteur 1AUd :
Les constructions et modes d'occupations interdits en secteur UD.
3. En secteur 1AUe :
Les constructions et modes d'occupations interdits en secteur UE.
4. En secteur 1AUy :
Les constructions et modes d'occupations interdits en secteur UY.

B - Est interdit en zone 2AU :

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

Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

B - Dispositions applicables à la zone 1AU

1. Dispositions générales :

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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

2. Sont admis dans les zones de type 1AU :

Seront admises en zone 1AU :

1. Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.
2. Dans les secteurs 1AUd, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UD.
3. Dans les secteurs 1AUe, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UE.
4. Dans les secteurs 1AUy, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UY.

C - Sont admis dans les zones de type 2AU :

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif.
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes.
3. Les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m² de SHOB) des constructions existantes.

Articles AU3 à AU5

1. zones 1AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 1AUc.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 1AUd.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables aux secteurs..... 1AUe.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables aux secteurs..... 1AUy.

2. zones 2AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 2AUc.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 2AUd.

Article AU6

A. règle générale :

En dehors des secteurs affectés par le recul de la loi Barnier et des reculs issus du règlement de voirie du conseil Général des Côtes d'Armor, les dispositions prévues par le règlement des zones U est applicable aux zones AU.

B. recul induit par le conseil général et la loi barnier :

a) Routes départementales, non classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 35 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation

Sont concernées :

- la RD 6 (du centre ville à la limite communale de PLEUMEUR BODOU)
- la RD 21 (de la limite PLEUMEUR BODOU à ILE MILLIAU).

b) Routes départementales classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont concernées :

- la RD 788, de Crec'h Hery à la limite communale PLEUMEUR BODOU,
- la RD 6, de la RD 65 à TREBEURDEN à la RD 788 à TREBEURDEN,
- la RD 65, de la limite communale de TREBEURDEN à la RD 6 à TREBEURDEN.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Articles AU7 à AU13

1. zones 1AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 1AUc.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 1AUd.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables aux secteurs..... 1AUe.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables aux secteurs..... 1AUy.

2. zones 2AU :

- 1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs2AUc.
- 2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs2AUd.

Article AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. zones 1AU :

- 1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 1AUc.
- 2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 1AUd.
- 3. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables aux secteurs..... 1AUe.
- 4. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables aux secteurs..... 1AUy.

2. zones 2AU :

Les possibilités maximales d'occupation du sol autorisées dans les zones U sont applicables aux zones 2AU correspondants dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisée à l'article AU2-C.

- 1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs2AUc.
- 2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs2AUd.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUyd

CARACTERE DE LA ZONE AUyd

La zone **AUyd** 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 se distingue de la zone **AUy** par la possibilité d'implanter des activités de type discothèque.

Article AUyd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**A - Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article AUyd 2 et notamment :**

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article AUyd 2.
2. Les lotissements d'habitat.
3. Les constructions à usage agricole.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
6. L'ouverture de carrières.

Article AUyd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

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

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les équipements et installations liés au stockage et au traitement des déchets ménagers.
4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
5. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.
6. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
7. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sports.
8. Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois sur le terrain de résidence du propriétaire.
10. Les ouvrages techniques collectifs.

11. Les discothèques.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'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.

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

Article AUyd 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement conforme aux exigences de desserte des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article AUyd 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement eaux pluviales :

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

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

3. Assainissement eaux usées :

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

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

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

Pour les petits collectifs, une étude de filière pourra être exigée au titre du permis de construire.

4. Ordures ménagères :

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câble...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement,
- intégration, en corniche, sur le bâti...

Article AUyd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article AUyd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 5 mètres au moins de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

Des dispositions autres peuvent être autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Article AUyd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Des dispositions autres peuvent être autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Article AUyd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article AUyd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En AUyd, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 60 %.

Article AUyd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

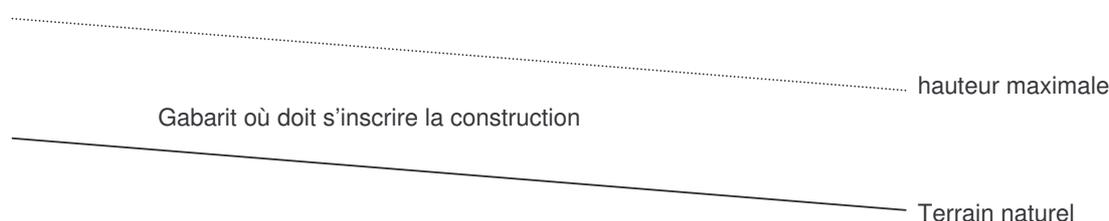
1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
AUyd	9.00 m	10.00 m	14.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale désignée ci-dessus ne pourra être dépassée.



3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

Article AUyd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

3. Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

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

Article AUyd 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article AUyd 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Règle générale :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Règle particulière :

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Article AUyd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE TREBEURDEN
REGLEMENT

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Les zones de type **A** sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte la zone **Aa**, qui couvre les espaces agricoles situés dans les "espaces proches du rivage", où toute activité génératrices de nuisances est interdite.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits dans les zones de type A :

1. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
2. Le camping caravanning et le stationnement isolé des caravanes.
3. Les lotissements de toute nature, sauf s'ils sont exclusivement destinés à des types de constructions autorisés dans la zone.
4. les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

B - Sont interdits en Aa :

1. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article **A2 – D**.

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

B - Sont admis :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, notamment :
 - les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales ;
 - les logements de fonction implantés à proximité du siège d'exploitation ;
 - les installations classées liées aux exploitations agricoles ;
 - les constructions destinées aux activités de diversification de l'activité agricole dès lors qu'elles se situent dans le prolongement de l'activité agricole.
2. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone public, réseaux d'énergie...).
3. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

C - Sont admis, sous réserve :

- qu'ils ne concernent pas des constructions incompatibles par leur destination avec l'activité agricole ;
- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter d'atteintes au fonctionnement et au développement ;
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle notamment par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
- qu'ils n'imposent pas à la commune, soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les ressources financières de la collectivité à la date de la demande d'aménagement, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics .

1. Les changements d'affectation des bâtiments agricoles existants d'intérêt architectural dans les volumes existants sous réserve d'absence d'une activité agricole ou que le bâtiment subissant le changement d'affectation se situe à distance de toute activité agricole.
2. Les travaux de recherche minière.
3. Les antennes liées aux transmissions hertziennes, notamment les antennes de téléphonie mobile.
4. Les équipements et installations de production d'énergie renouvelable (éoliennes, ...).
5. Les stationnements de véhicules.

D - Sont autorisés en Aa :

Les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en zone A, à l'exception des équipements et installations agricoles soumis à autorisation ou déclaration.

Article A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les accès nouveaux sur la RD 788, la RD 65, RD 21 et la RD 6 sont interdits.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement eaux pluviales :

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

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

3. Assainissement eaux usées :

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

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

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

4. Ordures ménagères :

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câble...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement,
- intégration, en corniche, sur le bâti,
- ...

Les nouveaux raccordements seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Routes départementales :

a) Routes départementales, non classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 35 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation

Sont concernées :

- la RD 6 (du centre ville à la limite communale de PLEUMEUR BODOU)
- la RD 21 (de la limite PLEUMEUR BODOU à ILE MILLIAU).

b) Routes départementales classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont concernées :

- la RD 788, de Crec'h Hery à la limite communale PLEUMEUR BODOU,
- la RD 6, de la RD 65 à TREBEURDEN à la RD 788 à TREBEURDEN,
- la RD 65, de la limite communale de TREBEURDEN à la RD 6 à TREBEURDEN.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, en particulier pour des raisons de sécurité routière et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètre sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

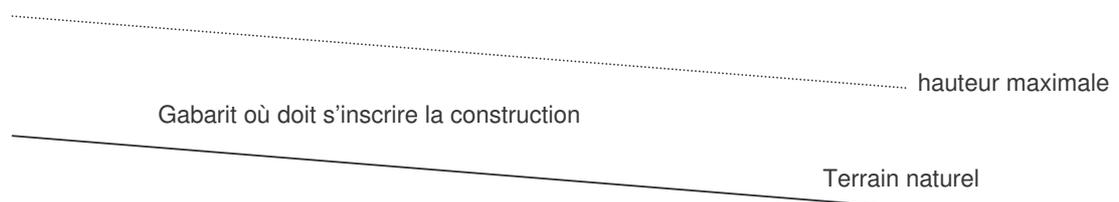
Sans objet.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'aplomb des façades, et 8 mètres au faîtage.

2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale telle que précisée ci-dessus, ne pourra être dépassée.



4. Les règles du paragraphe 3 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation, ...

5. Lors des extensions des constructions, les volumes devront être identifiables de manière indépendante.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier ou à édifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

A l'exception des constructions agricoles, pour les constructions dont la longueur excède 10 mètres, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures par tranche de 10 mètres.

• construction traditionnelle :

Les constructions d'habitat individuel et des annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50 °).

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles s'intègrent dans le site qu'il soit naturel ou urbain. Dans ce cas, elles ne peuvent dépasser le quart de l'emprise au sol de la construction.

• construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres toitures peuvent être autorisées. Toutefois leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue depuis un espace public le nécessite.

Le projet architectural devra s'attacher à respecter les dispositions de hauteur prévues à l'article **A10**.

2. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

3. Clôtures :

Toute destination de talus devra faire l'objet d'une déclaration au préalable. En cas de destruction, il pourra être imposée une reconstruction à proximité.

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays maçonnées ;
- lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie ;
- lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau (bois, haie...). Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Dans les 5 premiers mètres à compter de l'espace public, les dispositions applicables en limites des voies ou places restent applicables.

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes et des biens...).

5. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

Article A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L.130 6 du Code de l'Urbanisme.

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. La préservation des talus, notamment ceux qui bordent les chemins et voies publiques ou privées, pourra être imposée. Si la modification de l'emprise d'une voie publique rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

Toute demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter un relevé précis des talus, boisements, chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE TREBEURDEN

REGLEMENT

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE N

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES :

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

La zone **N** comporte en outre sept zones :

- la zone **NA**, correspondant à des espaces verts aménagés (squares, points de vue, tennis...),
- les zones **NB**, correspondant aux parties des propriétés exclues des zones NL,
- la zone **NE**, réservée à l'implantation d'équipements liés au traitement des eaux usées,
- la zone **NH**, réservée aux habitations et aux bâtiments non agricoles présents en secteur rural,
- la zone **NL** qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ("espaces remarquables"),
- la zone **NM**, réservée aux activités aquacoles en zone naturelle,
- la zone **NP** maritime naturelle, réservée aux mouillages groupés.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits en zones N, NA, NB, NH, NL, NM et NP : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction 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. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

B - Sont interdits en zones N, NA, NB, NH, NL, NM et NP les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les lotissements de toute nature.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
3. Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes (ou camping car).
4. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
5. L'ouverture et l'extension de carrières.
6. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
7. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
- 8 Les antennes hertziennes et éoliennes.
- 9 Les équipements, installations ou plantations susceptibles de gêner la vue.
10. Le remblaiement ou le drainage des zones humides (notamment les marais du Quellen, de Notenno...).

C - Sont interdites en zone NA les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-C et qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment tout équipement, installation ou plantation susceptibles de gêner la vue.

D - Sont interdites en zone NM les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-F et qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone.

E - Sont interdites en zone NP les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-G et qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone.

F - Sont interdites en zone NE les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-H et qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone.

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

A - Rappel :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

B - Sont admis en zone N, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et de ne pas porter atteinte aux cônes de vue indiqués au document graphique, au fonctionnement et au développement des exploitations et de l'activité agricole, des occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après :

1. L'aménagement, sans extension des établissements industriels, artisanaux ou agricoles existants ainsi que des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.
2. L'aménagement des habitations existantes et leur extension sans excéder 30 m² de SHOB, sans création de logement supplémentaire.
3. Le changement d'affectation de bâtiments dont l'intérêt architectural justifie la préservation.
4. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone public, réseaux d'énergie, bassins de lagunage...).
5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
6. Les voies de circulation.
7. Les installations et équipements légers nécessaires à l'exploitation des espaces naturels.

C - Sont autorisés dans la zone NA :

Les aménagements et installations légères de loisirs visant à assurer l'accueil du public (sanitaires, jeux pour enfants, aires de jeux...), ainsi que leurs annexes (vestiaires, ...).

D - Sont autorisés dans la zone NB :

1. L'aménagement des habitations existantes et leur extension sans excéder 30 m² de SHOB, sans création de logement supplémentaire.
2. Le changement d'affectation de bâtiments dont l'intérêt architectural justifie la préservation, sous réserve de ne constituer qu'un seul logement par bâtiment subissant le changement de destination.

E - Sont autorisés dans la zone NL :

1. En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les

cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- 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 1983 ou localisés dans un site inscrit ou classés au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'Urbanisme.

Les aménagements mentionnés aux a), b) et c) du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

3. La pose de corps morts sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin, ou à l'intérêt paysager du secteur.

4. La mise aux normes des bassins de lagunage existant

F - Sont autorisés dans la zone NM :

Les aménagements, équipements et installations nécessaires aux activités aquacoles, notamment les bassins, cales et constructions n'excédant pas 20 m² de SHOB.

G - Sont autorisés dans la zone NP :

L'organisation de mouillages groupés et la pose de corps morts.

H - Sont autorisés dans la zone NE :

Les aménagements, équipements et installations nécessaires au traitement et au stockage des eaux usées.

I - Sont autorisés dans la zone NH :

1. L'aménagement des habitations existantes et leur extension sans excéder 30 m² de S.H.O.N, sans création de logement supplémentaire.

2. Les annexes et locaux techniques, à proximité de l'habitation existante, notamment les garages, abris de jardin sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² de S.H.O.N.

3. La reconstruction des bâtiments après sinistre.

4. Le changement de destination des bâtiments à valeur architecturale ou à valeur patrimoniale sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas le devenir de l'exploitation agricole.
5. L'aménagement des constructions à caractère artisanale ou commercial (activité équestre...), et l'extension limitée sans création de logement supplémentaire.

Article N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les accès nouveaux sur la RD 788, la RD 65, la RD 21 et la RD 6 sont interdits.

Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement eaux pluviales :

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

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

3. Assainissement eaux usées :

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

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

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

4. Ordures ménagères :

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câble...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement,
- intégration, en corniche, sur le bâti,
- ...

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain.

Article N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale :

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

2. Routes départementales :

a) Routes départementales, non classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 35 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation

Sont concernées :

- la RD 6 (du centre ville à la limite communale de PLEUMEUR BODOU)
- la RD 21 (de la limite PLEUMEUR BODOU à ILE MILLIAU).

b) Routes départementales classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont concernées :

- la RD 788, de Crec'h Hery à la limite communale PLEUMEUR BODOU,
- la RD 6, de la RD 65 à TREBEURDEN à la RD 788 à TREBEURDEN,
- la RD 65, de la limite communale de TREBEURDEN à la RD 6 à TREBEURDEN.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, en particulier pour des raisons de sécurité routière et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.
2. Des dispositions autres peuvent être autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

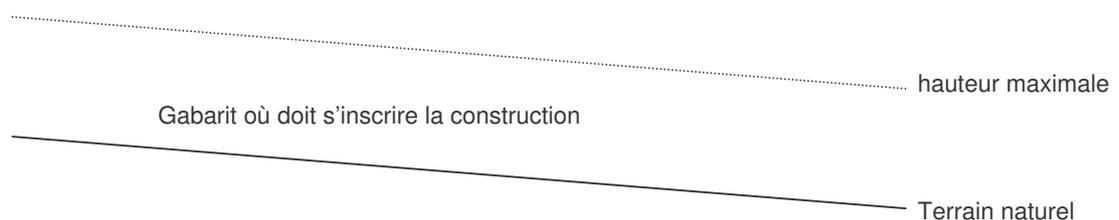
Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'aplomb des façades, et 8 mètres au faîtage.
2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.
3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale telle que précisée ci-dessus, ne pourra être dépassée.



4. Les règles du paragraphe 3 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation, ...
5. Toute construction susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues définis aux documents graphiques, est interdite.

Le niveau de perception sera situé à 1 mètre du sol sur l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue présenté sur les documents graphiques.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier ou à édifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

A l'exception des constructions agricoles, pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures par tranche de 10 m

• construction traditionnelle :

Les constructions d'habitat individuel et des annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50 °).

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles s'intègrent dans le site qu'il soit naturel ou urbain. Dans ce cas, elles ne peuvent dépasser le quart de l'emprise au sol de la construction.

• construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres toitures peuvent être autorisées. Toutefois leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue depuis un espace public le nécessite.

Le projet architectural devra s'attacher à respecter les dispositions de hauteur prévues à l'article N 10.

2. Aspect extérieur :

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

L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

3. Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1.50 m du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays maçonnées,
- lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie,
- lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau (bois, haie...). Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Dans les 5 premiers mètres à compter de l'espace public, les dispositions applicables en limites des voies ou places restent applicables.

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes et des biens...).

5. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

Article N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L.130 6 du code de l'urbanisme.

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. La préservation des talus, notamment ceux qui bordent les chemins et voies pourra être imposée. En cas de suppression pour des nécessités techniques, la reconstitution pourra être imposée.

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

4. Toute demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter un relevé précis des talus, boisements, chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.

5. En secteur NL, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- les milieux naturels, notamment les prairies, les landes, les zones humides..., dont l'intérêt écologique serait amoindri par les reboisements ne devront pas faire l'objet de plantations.

6. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (protection au titre des installations et travaux divers).

7. Toute construction, installation ou plantation susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vue définis aux documents graphiques, est interdite. Le niveau de perception sera situé à 1 mètre du sol sur l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue présenté sur les documents graphiques.

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

Sans objet.