

## Sommaire

### Introduction

Titre 1	Dispositions générales	p.3
Titre 2	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	Chapitre 1	Règlement applicable à la zone Ua p.8
	Chapitre 2	Règlement applicable à la zone Ub p.23
	Chapitre 3	Règlement applicable à la zone Uc p.41
	Chapitre 4	Règlement applicable à la zone Ui p.59
	Chapitre 5	Règlement applicable à la zone UL p.72
	Chapitre 6	Règlement applicable à la zone Up p.81
Titre 3	Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future	
	Chapitre 1	Règlement applicable à la zone 1AU p.88
	Chapitre 2	Règlement applicable à la zone 1AUi p.107
	Chapitre 3	Règlement applicable à la zone 2AU p.121
Titre 4	Dispositions applicables aux zones agricoles A	p.123
Titre 5	Dispositions applicables aux zones naturelles N	p.132
annexe 1	Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables	p.157
annexe 2	Liste des éléments de patrimoine ou de paysage	p.159
annexe 3	Commentaires de la légende	p.160

## Introduction

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

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

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

1. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux ou industriels, de stationnement, agricoles, etc... ;
2. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
3. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
4. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
5. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;

Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation ou à déclaration:

1. l'édification de clôtures, conformément aux articles L.441-1 et R.441.1 et suivants du code de l'urbanisme
2. les installations et travaux divers, conformément aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme
3. les démolitions de constructions conformément à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
4. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
5. les travaux ayant pour effet la destruction totale ou partielle d'un élément de paysage ou de patrimoine identifié au document graphique (en application de l'article L.123-1-7° ) ainsi que la destruction totale ou partielle de talus non identifié au document graphique.

# **Titre 1**

## **Dispositions générales**

**Article 1er. - Champ d'application territorial du plan.**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la Commune de Concarneau

**Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres dispositions législatives et réglementaires affectant l'occupation des sols**

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-1 à R.111-24. du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21. Ces articles figurent en annexe au présent règlement.
2. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières et dont le champ d'application est reporté sur le plan de servitudes.

S'ajoutent également aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions particulières résultant de la domanialité des terrains, ainsi que la réglementation applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol (installations classées, établissements commerciaux, etc...)

3. 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 doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional d'Archéologie.

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 de 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 malveillances (articles 322.2 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 322"*.

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les autorisations d'urbanisme conformément à l'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme.

4. Les enseignes, pré-enseignes et publicités devront répondre aux prescriptions de l'arrêté municipal n° 94/456 portant règlement de la publicité, des enseignes et pré-enseignes de la ville de Concarneau et être en conformité avec la loi sur la publicité de 1979.

### **Article 3. - Division du territoire en zones**

Le territoire de Concarneau couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones

- les zones urbaines **U**, répondant aux critères de l'article R.123-5,
- les zones à urbaniser **AU**, répondant aux critères de l'article R.123-6,
- les zones agricoles **A**, répondant aux critères de l'article R.123-7,
- les zones naturelles et forestières **N**, répondant aux critères de l'article R.123-8,

#### **Les zones urbaines U,**

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 2 du présent règlement sont :

- les zones **Ua, Ub, Uc**, zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- la zone **Ui**, zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles ,
- la zone **UL**, zone à vocation d'activités sportives et de loisirs.
- la zone **Up**, zone à vocation portuaire;

#### **Les zones à urbaniser AU,**

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 3 du présent règlement sont :

- les zones **1AUb, 1AUc**, zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- la zone **1AUi**, zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales et industrielles,
- la zone **2AU**, (2AU et 2AUi ) zone à urbaniser (moyen ou long terme)

#### **Les zones agricoles A,**

dont le règlement est défini dans le chapitre unique du titre 4 du présent règlement.

#### **Les zones naturelles N,**

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 5 du présent règlement sont :

- la **zone N** zone naturelle
- la **zone Ne** zone naturelle sensible à protéger en raison de ses qualités paysagères et/ou écologiques,
- la **zone NL**, zone naturelle destinée à recevoir des activités de loisirs,
- la **zone Nm**, zone couvrant le Domaine Public Maritime,
- la **zone Ns**, zone répondant aux critères de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur de chaque zone, peuvent être créés des secteurs ayant un règlement spécifique, par exemple Ap, Nep ou Nsp secteurs dans lesquels est introduite une réglementation spéciale pour la protection de la ressource en eau. Ces secteurs spéciaux sont indiqués en tête des chapitres concernés.

Les documents graphiques font apparaître également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :
- les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les éléments de paysages, monuments, sites, etc..à protéger ou à mettre en valeur,
- toutes autres informations susceptibles d'avoir une incidence sur le droit des sols et notamment celles mentionnées à l'article R.123-11

#### **Article 4 - Adaptations mineures.**

*" Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."*  
(article L 123 - 1 du Code de l'Urbanisme)

#### **Article 5 Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain**

Il est rappelé que certaines parties du territoire de la commune de Concarneau sont couvertes par une Zone de Protection du Patrimoine Architecturale et Urbain.

A l'intérieur des périmètres couverts par la Z.P.P.A.U., les dispositions de cette dernière ont valeur de servitude et s'appliquent en sus des règles propres au Plan Local d'Urbanisme.

## Titre 2

# Dispositions applicables aux zones urbaines

Le titre 2 présente le règlement applicable aux

zones **Ua, Ub, Uc**, zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,

zone **Ui**, zone urbaine à vocation d'activités artisanales ou industrielles,

zone **UL**, zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs.

zone **Up**, zone à vocation portuaire

## Chapitre 1

---

### Règlement applicable à la zone Ua

La zone **Ua** comporte un secteur **Uaa** couvrant la partie la plus dense du centre ville ainsi que la Ville Close.  
sauf dispositions contraires les règles de la zone Ua sont applicables au secteur Uaa



**Article Ua.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article Ua.2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergement léger de loisirs
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Article Ua.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve du respect des conditions particulières décrites aux derniers paragraphes du présent article.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour une bonne insertion dans le milieu environnant.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (voir annexe 5c : annexe R.123-13)

Dans les secteurs inclus dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain., les dispositions définies par celle-ci.

**Article Ua.3**      **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

**Article Ua.4**      **Desserte par les réseaux*****1. Adduction en eau potable***

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

***2. Eaux pluviales***

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne sera accepté qu'en cas de difficultés techniques pour l'absorption sur le terrain. Dans ce cas, le (ou les) point(s) de raccordement devront recevoir l'accord de l'autorité compétente.

***3. Assainissement***

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, 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 individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

***4. Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)***

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

**Article Ua.5**      **Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

**Article Ua.6**      **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**1. Dispositions générales**

Par rapport aux **voies et emprises publiques**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur dans le cas où un plan d'alignement existe.

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

La présente règle s'applique au corps principal du bâtiment exception faite des débords de toit, corniches, appuis de fenêtres, garde-corps,...et autres saillies qui toutefois devront respecter la législation en vigueur et notamment le code de la voirie routière.

**2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager :

- lorsque l'emprise publique présente des caractéristiques particulières (parc public, place ou placette, ...)
- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, zac,...) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

**3. Dispositions particulières au Domaine Public Maritime**

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas au Domaine Public Maritime, pour lequel il n'est pas défini de règles de recul.

**Article Ua.7**                    **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1. Dispositions générales**

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Au delà de la bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions seront implantées de façon à satisfaire les règles de l'article Ua.10-2

**2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager :

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères

**Article Ua.8**                    **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

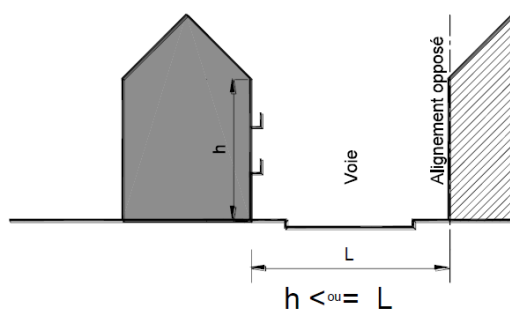
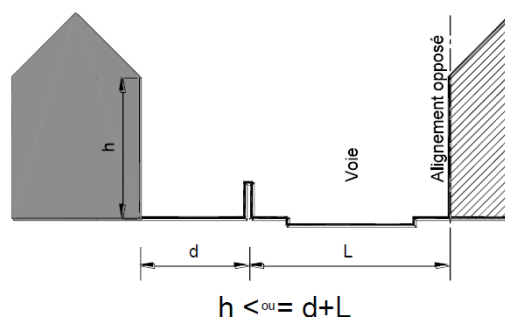
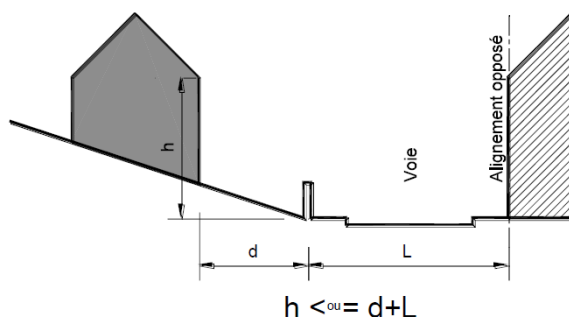
Aucune règle n'est définie

**Article Ua.9**                    **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article Ua.10** *Hauteur maximale des constructions***1. Hauteur par rapport à la largeur des voies**

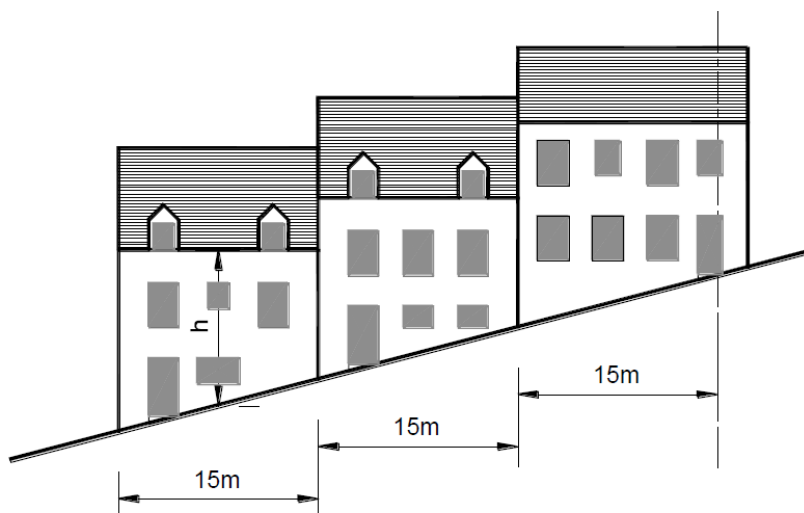
Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ; (la limite effective de la voie est substituée à l'alignement pour les voies privées)

*construction à l'alignement Ua.6-1**construction avec un recul Ua.6-2*

Toutefois, lorsque immédiatement au delà de l'alignement opposé se situe une zone non aedificandi de droit ou de fait, les règles différentes pourront être autorisées ou imposées

Les voies en pente seront divisées en sections de 15 mètres de longueur pour l'application de cette disposition, la cote au milieu de la section étant alors prise en considération.

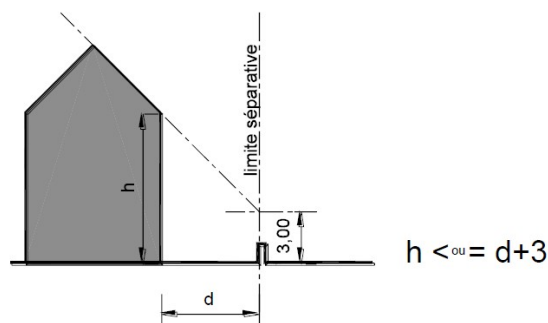
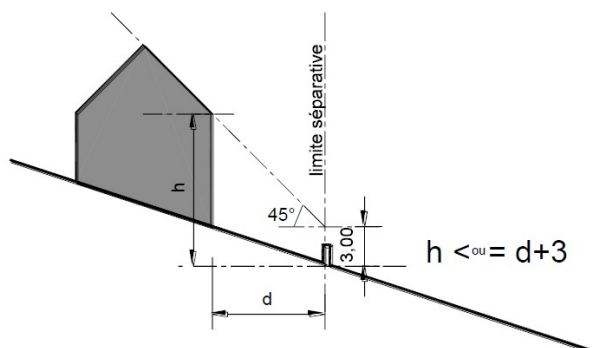
A l'angle de deux voies de largeurs inégales sur 15 mètres de longueur à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise sur la voie la plus large.



## 2. Hauteur par rapport aux limites parcellaires

Au delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3 m de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°. De plus, lorsque la configuration du terrain ou l'environnement le justifie, l'implantation du pignon pourra être réalisée en limite séparative.

Un recul particulier pourra être autorisé ou imposé dans les cas prévus à l'article Ua.7 -2



### 3. Hauteur maximale absolue

**3.1** Rappel : les constructions devront respecter les dispositions de la Z.P.P.A.U.

**3.2** Dans la zone Ua (hormis le secteur Uaa), la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel ( c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder  
**11 m 00 à l'aplomb des façades, ni 17 m 00 au faîtage.**

(Pour les constructions à toit plat, à faible pente ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades.)

**3.3** Dans le secteur Uaa, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder  
**9 m 00 à l'aplomb des façades, ni 15 m 00 au faîtage.**

(Pour les constructions à toit plat, à faible pente ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades.)

**3.4.** Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

**3.5.** Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .
- pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
- en secteur Uaa uniquement, pour la construction, la modification ou l'extension d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

**3.6** A l'intérieur du secteur de prescriptions *non altius tollendi* concernant les feux d'entrée du port, tel qu'il est figuré au plan, la hauteur des constructions doit être telle qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité de l'alignement considéré pour la navigation maritime.

**3.7.** Les règles des paragraphes 3.2 et 3.3 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable,....

**3.8.** Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.



**Article Ua.11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords Protection des éléments de paysage**

**1. Généralités**

R.111-21 "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

**2. Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain**

A l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U., les constructions devront être conformes aux prescriptions de celle-ci.

**3. Constructions principales à vocation d'habitation, de bureaux, d'équipements etc...**

Les projets seront conçus à l'échelle des constructions voisines existantes et en cohérence avec celles-ci, notamment dans le cas où celles-ci présentent un caractère d'ordonnancement architectural.

Les projets devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Pour les projets de **constructions s'inspirant du modèle régional** :

- les volumes seront simples,
- les pignons auront une dimension voisine de 8 mètres,
- les toitures comporteront des pentes voisines de 45 ° ; les croupes ne seront tolérées que sur les petits volumes,
- les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou à défaut en matériau d'aspect et de couleur équivalents,
- les lucarnes s'inspireront pour leur volume et leur taille des lucarnes présentes dans l'environnement bâti,
- les percements seront de préférence plus hauts que larges,
- l'adaptation au terrain naturel se fera en limitant au maximum les mouvements de terre.
- le bardage des pignons en ardoise est prohibé.

Les projets de **constructions d'expression contemporaine** seront conçus en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur.

**Les couleurs** des constructions (façades et menuiseries) s'inspireront de la palette locale.

#### **4. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant. Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant obligatoires lorsque leur surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;(si le contexte le permet, pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente.

Les abris de jardins et installations techniques seront autorisés à condition qu'ils soient accompagnés d'un écran végétal favorisant leur intégration.

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des matériaux de récupération sont interdits.

#### **5 Dispositifs techniques liés au développement durable**

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

#### **6. Clôtures.**

##### **6.1 Clôtures sur voies et marge de recul**

A l'occasion de la réalisation ou de la modification d'une clôture, il sera apporté la plus grande attention à la configuration de cet ouvrage participant au paysage de la rue.

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en moellons ou en maçonnerie enduite;
- soit par un mur d'une hauteur minimale de 0 m 80, surmonté d'un ouvrage à claire voie constitué d'une grille métallique ou d'un barreaudage.

La hauteur maximale des clôtures sera de 1 m 80

Les portes et portails seront réalisés en harmonie avec l'ouvrage de clôture

Les clôtures anciennes serviront de modèles aux clôtures neuves à créer.

##### **6.2 Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 m 00, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci du respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

#### **7. Protection des éléments de paysage**

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

**Article Ua.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement****1. Généralités**

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

**2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions**

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :  
**2 places par logement** (y compris le garage)
- pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, (y compris les résidences de tourisme) :  
**1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum d'une place par logement**  
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation
- pour les commerces et activités tertiaires recevant du public de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes  
moins de 60 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée,  
de 60 à 120 m<sup>2</sup> : **1 place**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 120 et 500 m<sup>2</sup> : **1 place par 30 m<sup>2</sup>**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : **1 place par 15 m<sup>2</sup>**
- pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., ainsi que pour les salles de spectacles, de réunions, ensemble sportif,... le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil
- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics hors secteur Uaa :  
**1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**  
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, situés en secteur Uaa :  
**aucune place n'est exigée**
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:  
**1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**
- pour les établissements de santé, maisons d'accueil des personnes âgées, ...  
**1 place pour 2 lits.**
- pour les hôtels et restaurants :  
**1 place** par chambre  
et **1 place pour 10 m<sup>2</sup>** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m<sup>2</sup>  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

**3. Disposition particulière**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**4. Dispositions diverses**

Dans le cas de transformation, d'extension sans 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.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

**6. Stationnements destinés aux "deux roues"**

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire de ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.

Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé.

**Article Ua.13**      **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalents pourra être exigé.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de construire ou d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations, telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

article Ua.14

**Article Ua.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

**Sans objet**

## Chapitre 2

---

### Règlement applicable à la zone Ub

La zone **Ub** comporte cinq secteurs **Ub** et une sous-zone **Ub.sb**:

Le secteur **Uba** couvrant la Corniche,  
le secteur **Ubb**, à l'arrière de la Corniche, aux Sables Blancs au Porzou et le  
sous-secteur **Ubba** à Kerandon Sud  
le secteur **Ubc**, couvrant des secteurs d'habitation moyennement dense  
le secteur **Ube**, situé aux Sables Blancs.

Sauf dispositions contraires les règles de la zone Ub sont applicables aux  
secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ube

La sous zone **Ub.sb** est située aux Sables Blancs.

**Article Ub.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article Ub.2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergement léger de loisirs
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Zone Ub.sb :** Toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles admises à l'article 2

**Article Ub.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières****1. Zone Ub et secteurs Uba, Ubb, Ubc**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve du respect des conditions particulières décrites aux derniers alinéas du présent paragraphe.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants. (Disposition non applicable en secteur Uba).
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone. (Disposition non applicable en secteur Uba)
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour une bonne insertion dans le milieu environnant.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.



Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (*voir annexe 5c : annexe R.123-13*)

Dans les secteurs inclus dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain., les dispositions définies par celle-ci.

## **2. Secteur Ube**

Sont admises en secteur Ube :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un établissement de thalassothérapie.
- Les résidences de tourisme, et autres modes d'hébergement touristique.
- Les salles de séminaire.

## **3. Zone Ub.sb**

Sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :

- Les constructions de bâtiments publics, les ouvrages et installations d'intérêt général.
- La reconstruction de bâtiment existant dans les conditions fixées aux articles Ub.10 et Ub.14.
- La modification de constructions existantes, dans les volumes existants et dans le respect des articles Ub.10 et Ub.14

**Article Ub.3 Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

**Article Ub.4 Desserte par les réseaux*****1. Adduction en eau potable***

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

Défense incendie : Pour les lotissements et les permis groupés et en cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il pourra être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

***2. Eaux pluviales***

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

***3. Assainissement***

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, 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 individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

***4. Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)***

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

**Article Ub.5 Superficie minimale des terrains**

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel.

La surface minimale sera de 500 m<sup>2</sup> minimum. (Sauf dans le cas où une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'études agréé pourra démontrer que cette surface pourrait être moindre.)

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif.

**Article Ub.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Dispositions générales****Secteurs Uba, Ubb, Ubc.**

Par rapport aux **voies et emprises publiques** à l'intérieur de l'agglomération, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise **entre 0 et 10 mètres** de l'alignement existant des voies ou places publiques.

**Zone Ub et secteur Ube**

Il n'est pas défini de recul par rapport à l'alignement des voies ou places publiques.

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

La présente règle s'applique au corps principal du bâtiment exception faite des débords de toit, corniches, appuis de fenêtres, garde-corps, balcons,...et autres saillies qui toutefois devront respecter la législation en vigueur et notamment le code de la voirie routière.

**2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- lorsque l'emprise publique présente des caractéristiques particulières (parc public, place ou placette, ...)
- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, zac,...) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

**3. Disposition particulière pour la zone Ub.sb**

Aucune règle n'est définie.

#### 4. Dispositions particulières au Domaine Public Maritime

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas au Domaine Public Maritime, pour lequel il n'est pas défini de règles de recul.

#### 5. Par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1<sup>o</sup> catégorie et routes à grande circulation.  
Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2<sup>o</sup> catégorie.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>o</sup> catégorie.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

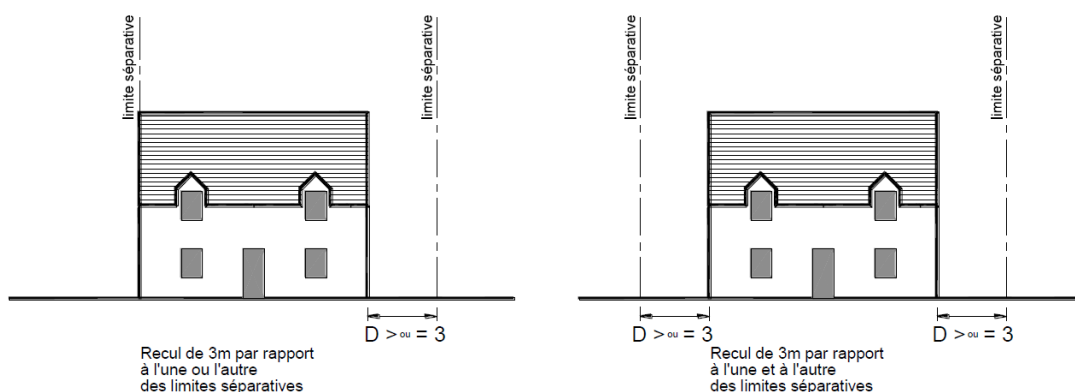
Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

## **Article Ub.7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1.1 Dispositions générales pour les constructions principales**

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul de **3 mètres** par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives ou par rapport à l'une et l'autre des limites séparatives.



Des possibilités de construction en limites séparatives seront autorisées :

- pour les parcelles qui, à la date de l'approbation du PLU, auraient moins de 15 mètres de large.
- pour les projets d'ensemble (permis groupés, lotissements, z.a.c.,...)

### **1.2 Dispositions particulières pour les constructions principales**

Un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, largeur de la parcelle inférieure à 15 m, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères

## **2. Constructions annexes de Surface Hors Œuvre Brute inférieure ou égale à 40 m²**

En limite séparative et dans la bande des 3 mètres pourront être autorisées les constructions non habitables à usage d'annexes, tels que garages, atelier, remise à matériel, ...sous réserves suivantes :

- la construction ne comportera qu'un rez-de-chaussée,
- la hauteur du ou des murs (pignons exclus) en limite ou dans la bande des 3 mètres sera inférieure à 3 mètres,
- par son aspect ou sa nature, la construction sera compatible avec la vocation d'habitat de la zone.

articles Ub.7 suite -Ub.8 - Ub.9

**3. Disposition particulière pour la zone Ub.sb**

Aucune règle n'est définie

**Article Ub.8** **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

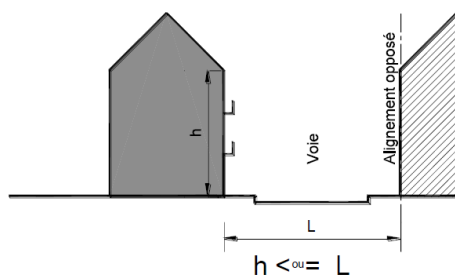
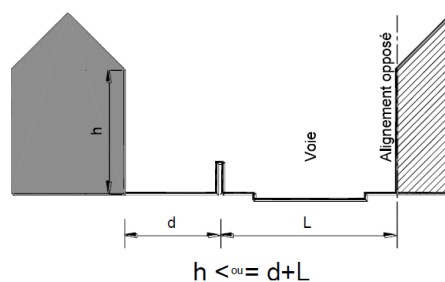
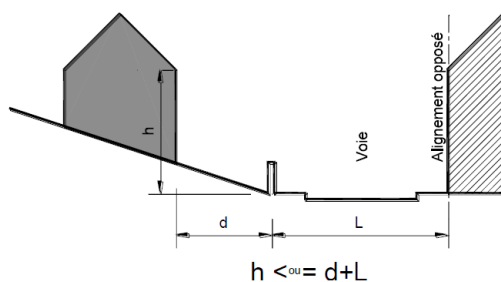
Aucune règle n'est définie

**Article Ub.9** **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article Ub.10** **Hauteur maximale des constructions****1. Hauteur par rapport à la largeur des voies**

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ; (la limite effective de la voie est substituée à l'alignement pour les voies privées)

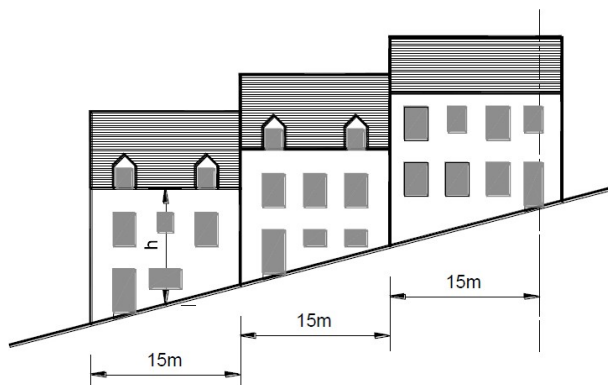
***construction à l'alignement******constructions avec un recul***

Toutefois, lorsque immédiatement au delà de l'alignement opposé se situe une zone non aedificandi de droit ou de fait, les règles différentes pourront être autorisées ou imposées



Les voies en pente seront divisées en sections de 15 mètres de longueur pour l'application de cette disposition, la cote au milieu de la section étant alors prise en considération.

A l'angle de deux voies de largeurs inégales sur 15 mètres de longueur à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise sur la voie la plus large.



## 2. Hauteur par rapport aux limites parcellaires

Aucune règle n'est définie

## 3. Hauteur maximale absolue

### 3.1 Rappel : les constructions devront respecter les dispositions de la Z.P.P.A.U.

### 3.2 Dans la zone **Ub** (hormis le secteur Uba, Ubb, Ubc, Ube), la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel ( c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **9 m 00 à l'aplomb des façades**, ni **14 m 00 au faîtage**

Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat , à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades

### 3.3 Dans les secteurs **Uba, Ubb, et Ube**; la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel ( c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **8 m 50 à l'aplomb des façades**, ni **13 m 00 au faîtage**. En secteur Ube, la hauteur à l'aplomb des façades n'excédera pas 9 mètres. En sous-secteur Ubb, la hauteur à l'aplomb des façades n'excédera pas 9 mètres.

Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades

- 3.4** Dans les secteurs **Ubc**,  
la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel ( c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder  
**5 m 50 à l'aplomb des façades, ni 10 m 00 au faîtage**
- Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale est de **7 m 00 au faîtage**
- 3.5** Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.
- 3.6** Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :
- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
  - pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .
  - pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
- Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- 3.7** A l'intérieur du secteur de prescriptions *non altius tollendi* concernant les feux d'entrée du port, tel qu'il est figuré au plan, la hauteur des constructions doit être telle qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité de l'alignement considéré pour la navigation maritime.
- 3.8** Les règles des paragraphes 3.1 à 3.4 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable,....
- 3.9** Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

#### **4. Disposition particulière pour la zone Ub.sb**

Le gabarit des constructions existantes devra être considéré comme le gabarit maximal. En cas de modification ou de reconstruction de la construction, les hauteurs maximales des façades et des faîtages ne pourront pas dépasser la hauteur des façades et des faîtages existants

**Article Ub.11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagements  
des abords**  
**Protection des éléments de paysage**

**1. Généralités**

R.111-21 "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

**2. Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain**

A l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U., les constructions devront être conformes aux prescriptions de celle-ci.

**3. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux**

Les projets seront conçus à l'échelle des constructions voisines existantes et en cohérence avec celles-ci, notamment dans le cas où celles-ci présentent un caractère d'ordonnancement architectural.

Les projets devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Pour les projets de **constructions s'inspirant du modèle régional** :

- les volumes seront simples,
- les pignons auront une dimension voisine de 8 mètres,
- les toitures comporteront des pentes voisines de 45 ° ; les croupes ne seront tolérées que sur les petits volumes,
- les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou à défaut en matériau d'aspect et de couleur équivalents,
- les lucarnes s'inspireront pour leur volume et leur taille des lucarnes présentes dans l'environnement bâti,
- les percements seront de préférence plus hauts que larges,
- l'adaptation au terrain naturel se fera en limitant au maximum les mouvements de terre.
- le bardage des pignons en ardoise est prohibé.

Les projets de **constructions d'expression contemporaine** seront conçus en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur.

**Les couleurs** des constructions (façades et menuiseries) s'inspireront de la palette locale.

#### **4. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant. Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant obligatoires lorsque leur surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;(si le contexte le permet, pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériau d'aspect et de couleur équivalente.

Les abris de jardins et installations techniques seront autorisés à condition qu'ils soient accompagnés d'un écran végétal favorisant leur intégration.

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des matériaux de récupération sont interdits.

#### **5 Dispositifs techniques liés au développement durable**

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

#### **6 Clôtures.**

##### **6.1 Clôtures sur voies et marge de recul**

A l'occasion de la réalisation ou de la modification d'une clôture, il sera apporté la plus grande attention à la configuration de cet ouvrage participant au paysage de la rue.

Les clôtures seront constituées:

- soit par un mur plein en moellons ou en maçonnerie enduite;
- soit par un mur d'une hauteur maximale de 1 m 00, surmonté d'un ouvrage à claire-voie constitué d'une grille métallique ou d'un barreaudage.

La hauteur maximale des clôtures sera de 1 m 80

Les portes et portails seront réalisés en harmonie avec l'ouvrage de clôture

Les clôtures anciennes serviront de modèles aux clôtures neuves à créer.

##### **6.2 Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 m 00, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci du respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

#### **7. Protection des éléments de paysage**

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

**Article Ub.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement****1. Généralités**

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

**2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions**

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :  
**2 places par logement** (y compris le garage)
- pour les constructions nouvelles (et les extensions ) à usage d'habitation collective, (y compris les résidences de tourisme) :  
**1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum d' une place par logement**  
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation
- pour les commerces de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes  
moins de 60 m<sup>2</sup> : 1 place  
de 60 à 120 m<sup>2</sup>: 2 places  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 120 et 500 m<sup>2</sup> : **1 place par 30 m<sup>2</sup>**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : **1 place par 15 m<sup>2</sup>**
- pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., ainsi que pour les salles de spectacles, de réunions, ensemble sportif,... le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil
- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics  
**1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**  
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:  
**1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**
- pour les établissements de santé, maisons d'accueil des personnes âgées, ...  
**1 place pour 2 lits.**
- pour les hôtels et restaurants :  
**1 place** par chambre  
et **1 place pour 10 m<sup>2</sup>** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m<sup>2</sup>  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

**3. Disposition particulière**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**4. Dispositions diverses**

Dans le cas de transformation, d'extension sans 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.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

**5. Stationnements destinés aux "deux roues"**

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire ou de ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.

Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé

**Article Ub.13 Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigé.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de construire ou d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire

**Article Ub.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.****1. Zone Ub , secteur Ubb,**

Le coefficient d'occupation maximal est de 0,80

**2. Secteur Uba**

Le coefficient d'occupation maximal est de 0,20

Dans ce secteur une franchise de 50 m<sup>2</sup> de SHON sera appliquée pour les parcelles dont la superficie est égale ou inférieure à 1 000m<sup>2</sup>

**3. Secteur Ubc**

Le coefficient d'occupation maximal est de 0,60

**4. Secteur Ube**

La Surface Hors Œuvre Nette maximale du secteur Ube est de 14 000 m<sup>2</sup>.

**5. Zone Ub.sb**

En cas de reconstruction après sinistre la S.H.O.N. pourra, au plus, être égale à celle du bâtiment détruit.

En cas de reconstruction, après démolition volontaire, la S.H.O.N. maximale sera égale à celle du bâtiment existant ou limitée à 200 m<sup>2</sup> si le bâtiment dépasse cette surface.

Il n'est pas défini de C.O.S. maximal pour les bâtiments publics.



## Chapitre 3

---

### Règlement applicable à la zone Uc

La zone **Uc** comporte un secteur :

Le secteur **Uca** couvrant les quartiers à faible densité.  
Ce secteur comporte un sous secteur **Uca.1**

Sauf dispositions contraires les règles de la zone Uc sont applicables au secteur Uca

**Article Uc.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article Uc.2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergement légers de loisirs
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Article Uc.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières****1. zone Uc et secteur Uca**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve du respect des conditions particulières décrites aux derniers alinéas du présent paragraphe.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants. (Disposition non applicable en secteur Uca)
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère .
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour une bonne insertion dans le milieu environnant..
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère .

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (voir annexe 5c : annexe R.123-13)

Dans les secteurs inclus dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain., les dispositions définies par celle-ci.

**Article Uc.3 Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n° 22, 44, 70, 122 et 783 )

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans une exploitation agricole et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

**Article Uc.4 Desserte par les réseaux*****1. Adduction en eau potable***

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

Défense incendie : La conduite de distribution devra avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer la défense incendie du ou des immeuble(s) desservi(s). Pour les lotissements et les permis groupés et en cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il pourra être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

***2. Eaux pluviales***

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

***3. Assainissement***

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, 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 individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

#### 4. *Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)*

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.  
Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

### **Article Uc.5                      Superficie minimale des terrains**

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel.  
La surface minimale sera de 500 m<sup>2</sup> minimum. (Sauf dans le cas où une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'études agréé pourra démontrer que cette surface pourrait être moindre.)  
Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif.

Dans le sous secteur UCa.1 et compte tenu de l'intérêt paysager du Cabellou, la constructibilité d'un terrain ne sera admise que si ce terrain a une superficie égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans le cas où, à la date d'approbation du PLU, le terrain aurait une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

**Article Uc.6**      **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**1. Dispositions générales**

Par rapport aux **voies et emprises publiques** ( y compris les routes départementales à l'intérieur de l'agglomération), le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques est de **5 mètres**.

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

La présente règle s'applique au corps principal du bâtiment exception faite des débords de toit, corniches, appuis de fenêtres, garde-corps, balcon, ...et autres saillies qui toutefois devront respecter la législation en vigueur et notamment le code de la voirie routière.

**2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- lorsque l'emprise publique présente des caractéristiques particulières (parc public, place ou placette, ...)
- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, zac,...) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

**3. Dispositions particulières au Domaine Public Maritime**

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas au Domaine Public Maritime, pour lequel il n'est pas défini de règles de recul.

#### 4. Par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1<sup>o</sup> catégorie et routes à grande circulation.  
Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2<sup>o</sup> catégorie .  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>o</sup> catégorie .  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

## **Article Uc.7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1.1 Dispositions générales pour les constructions principales**

Les constructions principales devront être implantées avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, pourront être admis, dans la bande des 3 mètres le long de la limite séparative, les garages (ouverts ou fermés) attenants à la construction principale et sous réserve qu'aucune Surface Hors Oeuvre Nette ne soit créée dans les combles de ce garage.

### **1.2 Dispositions particulières pour les constructions principales**

Un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, largeur de la parcelle inférieure à 15 m, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères

## **2. Constructions non habitables de Surface Hors Œuvre Brute inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>**

En limite séparative et dans la bande des 3 mètres pourront être autorisées les constructions non habitables à usage d'annexes, tels que garages, atelier, remise à matériel,...sous réserves suivante :

- la construction ne comportera qu'un rez-de-chaussée,
- la hauteur du ou des murs (pignons exclus) en limite ou dans la bande des 3 mètres sera inférieure à 3 mètres, Dans le cas de toit à deux pentes symétriques la hauteur maximale au faîtage sera de 4 mètres.
- par son aspect ou sa nature, la construction sera compatible avec la vocation d'habitat de la zone.

Nota : pour l'application de cette règle, la S.H.O.B. maximale de 40 m<sup>2</sup> peut être constituée d'une ou plusieurs constructions. Toute S.H.O.B. supplémentaire devra être construite avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



**Article Uc.8**                    **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

**Article Uc.9**                    **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article Uc.10**      **Hauteur maximale des constructions**

- 1 Rappel : les constructions devront respecter les dispositions de la Z.P.P.A.U.
- 2 La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel ( c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder :
  - Pour les constructions couvertes d'un toit à deux pentes :  
**3 m 50 à l'aplomb des façades, ni 8 m 00 au faîtage**
  - Pour les constructions d'expression contemporaine couvertes d'un toit à pente unique ou d'un toit terrasse :  
**7 m 00 au faîtage**

Pour les immeubles d'habitat collectif, les immeubles de bureaux et de services, ainsi que les équipements publics, seules les hauteurs maximales au faîtage sont impératives

3. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.
4. Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :
  - pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
  - pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .
  - pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
5. A l'intérieur du secteur de prescriptions *non altius tollendi* concernant les feux d'entrée du port, tel qu'il est figuré au plan, la hauteur des constructions doit être telle qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité de l'alignement considéré pour la navigation maritime.
- 6 Les règles des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable,....
- 7 Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

**Article Uc.11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagements  
des abords**      **Protection des éléments de paysage**

**1. Généralités**

R.111-21 "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

**2. Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain**

A l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U., les constructions devront être conformes aux prescriptions de celle-ci.

**3. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux**

**3.1 Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle**

devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal.
- une dominante horizontale pour les volumes, et une dominante verticale pour les percements, qui seront donc plus haut que large.
- des pentes de toitures voisines de 45° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité. Les croupes en toiture sur les volumes principaux sont à proscrire.
- des cheminées au sommet d'un ou des pignons.
- des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0 m 30 du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux.
- L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).
- des pignons peu percés.
- les ouvertures en toiture (notamment les lucarnes rampantes et les ouvertures en défoncé) ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume.
- des murs en pierre apparente d'origine locale ou en matériaux enduits
- la réalisation de bardages, de pignons et de souches de cheminées, en ardoises naturelle est interdite.

**3.2 Les constructions d'expression contemporaine**

devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions ne seront acceptées que si elles s'intègrent dans l'environnement par nature plus traditionnel; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

**3.3 Dispositifs techniques liés au développement durable**

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

**4. La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur**

(garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d' 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera à plus de 0 m 30 du terrain naturel avant travaux.

**5. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant obligatoires lorsque leur surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ; (si le contexte le permet, pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois, (le bardage métallique sera exceptionnellement toléré pour les locaux professionnels)

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

## **6. Clôtures.**

### **6.1 Matériaux et aspect :**

1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.
  - en site naturel prédominance de la végétation.
  - en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
2. Les clôtures sur voie et placettes seront constituées par :
  - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
  - des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
  - des murets de parpaings enduits sur deux faces (pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur.
  - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
3. Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par :
  - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
  - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
  - des murs de pierre ou de parpaings enduits.
  - des palissades de bois.
4. feront l'objet d'interdiction :
  - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
  - les éléments en béton préfabriqué.
  - les grillages sans végétation.
  - les clôtures sur voies et placettes uniquement constituées sur l'ensemble de leur hauteur de palissades de bois ou en PVC.

### **6.2 Hauteur :**

Sur voies et placettes, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :

- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **0,80 mètre**.
- les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,60 mètre.

Sur limites séparatives des voisins :

La hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder **1 m 80** , sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

## **7. Protection des éléments de paysage**

### **7.1. Les espaces boisés**

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

### **7.2. Les talus**

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

### **7.3. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement**

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement.

*"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."*

**Article Uc.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement****1. Généralités**

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

**2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions**

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :  
**3 places par logement** (y compris le garage)
- pour les constructions nouvelles (et les extensions ) à usage d'habitation collective, (y compris les résidences de tourisme) :  
**1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum d' une place par logement**  
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation
- pour les commerces de moins de 1000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes  
pour les surfaces comprises en 1 et 500 m<sup>2</sup> : **1 place par 30 m<sup>2</sup>**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : **1 place par 15 m<sup>2</sup>**
- pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., ainsi que pour les salles de spectacles, de réunions, ensemble sportif,... le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil
- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics  
**1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**  
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:  
**1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**
- pour les établissements de santé, maisons d'accueil des personnes âgées, ...  
**1 place pour 2 lits.**
- pour les hôtels et restaurants :  
**1 place** par chambre  
et **1 place pour 10 m<sup>2</sup>** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m<sup>2</sup>  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

**3. Disposition particulière**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**4. Dispositions diverses**

Dans le cas de transformation, d'extension sans 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.

**5. Stationnements destinés aux "deux roues"**

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire ou de ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.

Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé



**Article Uc.13 Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalents pourra être exigé.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de construire ou d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

La surface des espaces verts représentera au minimum 5% de la surface lotie ; toutefois l'autorité compétente pourra autoriser ou imposer que cette surface soit groupée avec celles d'autres opérations pour former un ensemble homogène d'espaces verts

2. Les installations telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. Sur les voies le long desquelles un recul des constructions est obligatoire, les lotissements à usage d'habitation, les immeubles collectifs et les groupements d'habitation pourront être isolés de ces voies par un écran végétal suffisant.
4. Les parcelles ou parties de parcelles repérées aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique "plantations à réaliser", devront recevoir des plantations concomitamment au permis de construire.  
Ces plantations se feront à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> .  
Des "fenêtres" libres de plantations sont autorisées en nombre limité dans ces zones pour permettre une mise en valeur des constructions, dans ce cas, un nombre de sujets équivalents devra être planté ailleurs sur la parcelle concernée.  
Dans le cas où elles seraient pour partie disposées dans la bande de "plantations à réaliser", les aires de stockage, de service, de giration ou stationnement devront être disposées de manière à ne pas être visibles pour un observateur situé au niveau des infrastructures routières.

article Uc.14

**Article Uc.14**                    **Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

**1. Zone Uc**

Le coefficient d'occupation des sols maximal est de 0,30

Pour les parcelles dont la surface serait inférieure à 500 m<sup>2</sup>, à la date d'approbation du P.L.U., le coefficient d'occupation des sols est de 0,40

**2. Secteur Uca et sous secteur Uca.1**

Le coefficient d'occupation maximal est de 0,20

Dans le secteurs Uca, il sera fait application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme définissant un COS résiduel en cas de détachement d'un terrain d'une parcelle déjà construite

## Chapitre 4

---

### Règlement applicable à la zone Ui

La zone **Ui** est destinée à recevoir les activités à caractère industriel ou artisanal incompatibles avec l'habitat.

Cette zone comporte trois secteurs :

Le secteur **Uic** à vocation commerciale

Le secteur **Uie** destiné à recevoir des installations de transformation d'énergie électrique

Le secteur **Uistep** qui recouvre les installations de la station d'épuration des eaux usées

**Article Ui.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les constructions à usage agricole et notamment les ateliers d'élevages agricoles
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa (a) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme

**Article Ui.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières****1. Zone Ui ( hors secteurs Uic et Uie)**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal dont les nuisances peuvent être considérées comme incompatibles avec la fonction habitat des zones urbaines.
2. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve que les activités qu'elles abritent ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article Ui.1
4. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume d'un bâtiment abritant une activité autorisée
5. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "b"(aire de stationnement) et "c" (affouillements et exhaussements) de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
6. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.
7. L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone sous réserve de la compatibilité avec la vocation de la zone.
8. Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
9. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
10. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
11. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (*voir annexe 5c : annexe R.123-13*)

## **2. Secteur Uic**

Sont admises les constructions et installations à usage d'activités commerciales, de bureaux, de services, de petits artisanats, de restauration ou d'hôtellerie.  
De plus sont admises les occupations et utilisations du sol des alinéas 5,6,7,9,10 et 11 du paragraphe précédent (article Ui.2 -1)

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (*voir annexe 5c : annexe R.123-13*)

## **3. Secteur Uie**

Sont admises les constructions, ouvrages et installations nécessaires au transport et à la transformation de l'énergie électrique, ainsi que toute construction (y compris bureaux, logement de gardiennage, etc..) nécessaires au bon fonctionnement des installations répondant à la vocation de la zone.

## **4. Secteur Uistep**

Sont admises les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de la station de traitement des eaux usées de Kerambreton.

**Article Ui.3**                    **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n° 22, 44, 70, 122 et 783)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans une exploitation agricole et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

**Article Ui.4 Desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

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

Défense incendie : La conduite de distribution devra avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer la défense incendie du ou des immeuble(s) desservi(s). Pour les lotissements et les permis groupés et en cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il pourra être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

**2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, ou évacuées vers le fossé bordant la voie publique, si ce fossé existe. En l'absence de réseau public ou de fossé, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et elles ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

**3. Assainissement**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

**4. Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)**

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

**Article Ui.5 Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

**Article Ui.6**                      **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies et emprises publiques** (dont les routes départementales dans l'agglomération) :  
Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.
2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
  - **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1<sup>o</sup> catégorie et routes à grande circulation.  
Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783
  - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2<sup>o</sup> catégorie .  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)
  - **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>o</sup> catégorie .  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.  
Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

**3. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres pour les voies communales

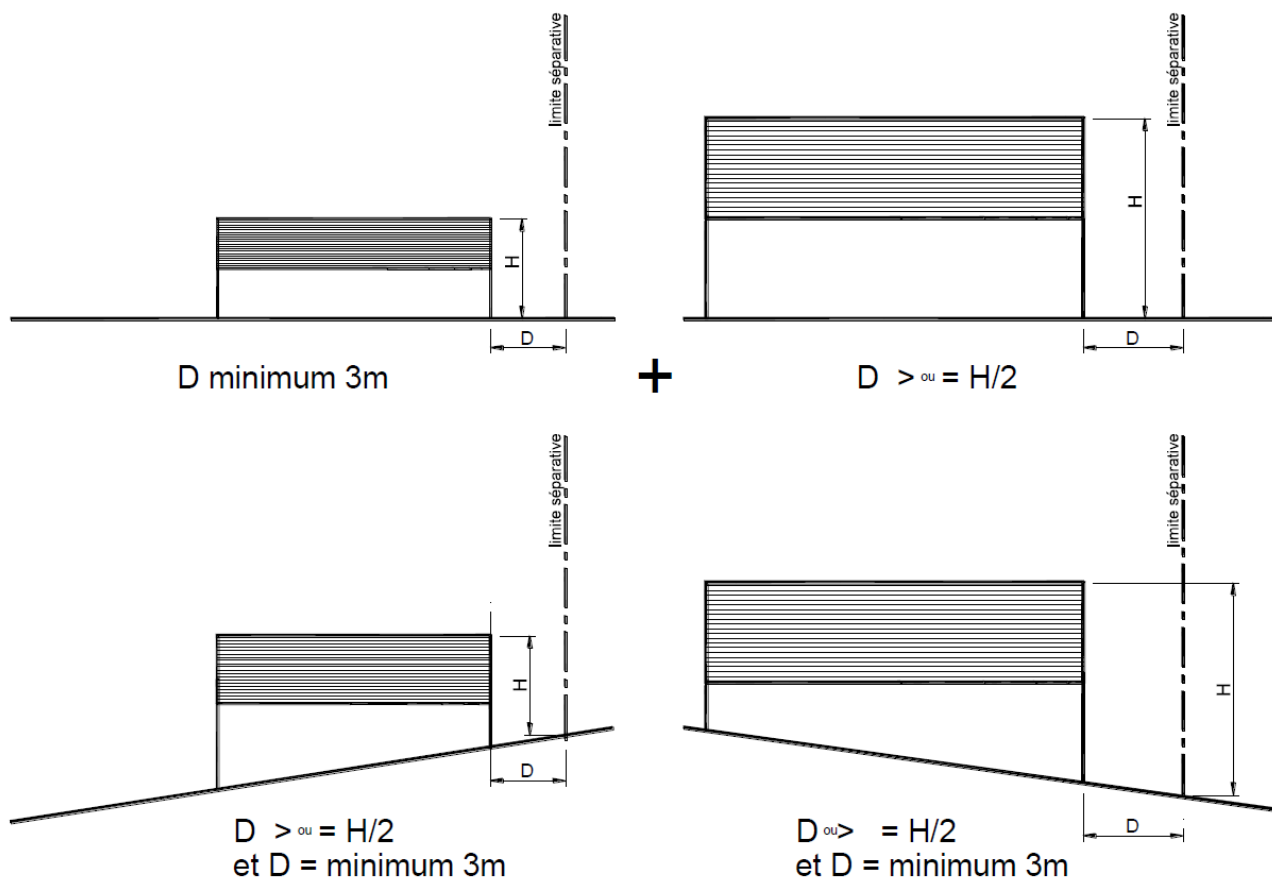
**4. Reculs spécifiques le long des routes classées à grande circulation.**

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, un recul spécifique peut être porté au document graphique du règlement.



### **Article Ui.7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment 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 mètres.



Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour des projets d'ensemble ou dans les lotissements
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m<sup>2</sup>, de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones et fixée par la réglementation les concernant.

**Article Ui.8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres  
sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

**Article Ui.9      Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article Ui.10      Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions sera définie en fonction des activités qu'elles abritent, tout en répondant au souci d'une bonne intégration dans l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

**Article Ui.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des  
abords  
Protection des éléments de paysage**

**1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

**2. Clôtures**

*Clôtures sur voie :*

elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

*Clôtures sur limites séparatives :*

elles seront constituées

- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un mur de maçonnerie enduite

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

### 3. Rappel

Les enseignes, pré-enseignes et publicités devront répondre aux prescriptions de l'arrêté municipal n° 94 /456 portant règlement de la publicité, des enseignes et pré-enseignes de la ville de Concarneau.

### 4. Dispositions spéciales au secteur Ulc du Rhun

Les volumes principaux des bâtiments et les faîtages principaux devront être parallèles à la route départementale 783, (des volumes ou faîtages secondaires perpendiculaires à cette voie sont admis)

Cette disposition n'interdit pas la création de volumes de faible taille, ou d'éléments d'architecture (pans coupés, auvent, etc...) qui ne respecteraient pas ces orientations.

La volumétrie des bâtiments sera simple.

Le nombre de couleurs sur un même bâtiment sera réduit ; les effets de bariolage et les couleurs trop vives sont à proscrire.

Les enseignes seront apposées à plat sur les façades, sans dépasser les limites de celle-ci ou former saillie au-dessus de celles-ci.

Les clôtures seront constituées :

soit de haies vives sans dispositif de protection

soit de grillage soudé et rigide à maillage rectangulaire vertical, de couleur verte.

Dans ce dernier cas, la hauteur des clôtures sur voie et sur limites séparatives sera de 1 m 50. Pour des raisons de sécurité, l'autorité compétente pourra autoriser une hauteur de 2 m 00.

La mise en place d'arbustes en mélange à l'arrière du grillage rigide est recommandée.

Il est défini une bande, destinée à recevoir un aménagement paysager, cette bande est comprise entre l'emprise de la route départementale et une limite fixée à 25 mètres de l'axe de celle-ci.

Cette bande est strictement inconstructible et ne peut recevoir de voirie, d'aires de stationnement, de stockage ou d'exposition. Seule peut être autorisée par l'autorité municipale l'installation de pré-enseignes, et sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté municipal n° 94 / 456.

La bande de 5 mètres de largeur restant entre l'aménagement paysager et les constructions dont le recul est de 30 mètres par rapport à l'axe de la route départementale a pour vocation de recevoir la voirie nécessaire pour les véhicules de secours et de défense incendie.

Cette bande pourra être plus large si les services de défense incendie le requièrent.

Dans le cas où le service de défense incendie n'imposera pas cette voie, cette bande sera intégrée à l'espace paysager qu'elle jouxte ; en aucun cas elle ne pourra être utilisée à un autre usage tel que le stockage, l'exposition de matériel, le stationnement, ... ou pour la desserte arrière du bâtiment. Le volet paysager du permis de construire devra impérativement tenir compte de cette disposition.

## 5. Protection des éléments de paysage

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

### **Article Ui.12** **Obligation de réaliser des aires de stationnement**

#### 1. Généralités

Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels devront s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et autres véhicules utilitaires ainsi que pour les "deux roues".

#### 2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les commerces le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes  
pour les surfaces comprises en 1 et 500 m<sup>2</sup> : **1 place par 30 m<sup>2</sup>**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : **1 place par 15 m<sup>2</sup>**

Pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et de la fréquentation.

- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics  
**1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N.  
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:  
**1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N.
- pour les hôtels et restaurants :  
**1 place** par chambre  
et **1 place pour 10 m<sup>2</sup>** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m<sup>2</sup>  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

**3. Disposition particulière**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**4. Dispositions diverses**

Dans le cas de transformation, d'extension , ou de changement d'affectation des constructions existantes, seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places nécessaires à la totalité de la construction , avec résorption, le cas échéant, du déficit existant.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

**5. Stationnements destinés aux "deux roues"**

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire ou ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.

Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé

**Article Ui.13**                    **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de construire ou d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire
4. Les parcelles ou parties de parcelles repérées aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique "plantations à réaliser", devront recevoir des plantations concomitamment au permis de construire.  
Ces plantations se feront à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> .  
Des "fenêtres" libres de plantations sont autorisées en nombre limité dans ces zones pour permettre une mise en valeur des constructions, dans ce cas, un nombre de sujets équivalent devra être planté ailleurs sur la parcelle concernée.  
Dans le cas où elles seraient pour partie disposées dans la bande de "plantations à réaliser", les aires de stockage, de service, de giration ou stationnement devront être disposées de manière à ne pas être visibles pour un observateur situé au niveau des infrastructures routières.

**Article Ui.14**                    **Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

## Chapitre 5

---

### Règlement applicable à la zone UL

La zone **UL** est destinée à recevoir les activités de sports ou de loisirs, ou des structures d'accueil non permanent, tourisme et gens du voyage.

La zone UL comporte trois secteurs :

Le secteur **ULa** destiné à l'accueil des gens du voyage.

Le secteur **ULh** destiné à l'accueil touristique dans des structures d'hébergement léger (terrains de camping - caravanning), et leurs équipements d'accompagnement.

Le secteur **ULs** ayant vocation à accueillir des parcs d'attractions.



**Article UL.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les constructions à usage agricole et notamment les ateliers d'élevages agricoles
6. Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation conforme à l'article UL.2.

**Article UL.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**1. Dans la zone UL (hors secteur ULa et ULs) ,**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les terrains de sport, les installations liées aux sports et les bâtiments destinés à accueillir des activités sportives
2. Les terrains de jeux, les parcs d'attraction et les bâtiments qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement sous réserve que toutes dispositions soient mises en œuvre pour leur insertion paysagère.
3. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions (y compris logement de direction) dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à d'un ensemble sportif.

**2. Dans le secteur ULa**

Sont admises, les constructions, équipements, installations, exhaussements et affouillements, et autres travaux nécessaires à la création et à l'entretien des aires d'accueil des gens du voyage requises par, et conformes, à la législation en vigueur.

**3. Dans le secteur ULh**

Sont admis,

1. Les terrains de camping et de caravanage dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant.
2. Les terrains de jeux , les installations sportives (piscine tennis, ...) et les bâtiments qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement sous réserve que toutes dispositions soient mises en œuvre pour leur insertion paysagère.
3. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions (y compris logement de direction) dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à l'exploitation d'un terrain de camping - caravaning.

**4. Dans le secteur ULs**

Sont admis les terrains et parcs d'attraction, de jeux et de sports, les bâtiments destinés à accueillir des installations sportives, ainsi que les locaux liés à l'entretien, et les logements liés aux fonctions de gardiennage des terrains sus-visés.

**Article UL.3**                    **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

**Article UL.4**                    **Desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

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

**2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, ou évacuées vers le fossé bordant la voie publique, si ce fossé existe. En l'absence de réseau public ou de fossé, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et elles ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

**3. Assainissement**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

**4. Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)**

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

**Article UL.5**                    **Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

**Article UL.6**                    **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

**2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres

**Article UL.7**                    **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction d'annexes non habitables, de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m<sup>2</sup>, de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est également requis pour l'implantation des mobil-homes, et autres habitations légères de loisirs.

Dans le cas de création de nouveaux terrains de camping ou de caravanage, ou dans le cas d'extension, de modification de terrains existant, le recul des emplacements par rapport aux limites séparatives devra être de 3 mètres au minimum

**Article UL.8**                    **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

**Article UL.9**                    **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article UL.10**                    **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :  
**3,50 mètres** à l'aplomb des façades, ni **8 mètres** au faîtage.

Toutefois, les constructions abritant des activités sportives, les tribunes et autres installations sportives, ainsi que les salles polyvalentes, salles de spectacle, ..., ne sont pas soumises aux règles du paragraphe précédent.

La hauteur des constructions sera définie en fonction des activités qu'elles abritent, tout en répondant au souci d'une bonne intégration dans l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

**Article UL.11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**  
**Protection des éléments de paysage**

**1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

**2. Clôtures**

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En site naturel, les clôtures seront constituées de talus plantés, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

En site urbain, les matériaux utilisés pour la clôture devront être en cohérence avec les façades environnantes.

**3. Protection des éléments de paysage**

**a. Les espaces boisés**

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

**b. Les talus**

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

**Article UL.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

Les constructions et installations sportives et de loisirs, (installations fréquentées par une population jeune), devront être accompagnées d'aires de stationnement nécessaires aux "deux roues".

La taille de cette aire de stationnement sera dimensionnée en fonction de la fréquentation prévisible du ou des équipements sportifs ou de loisirs.

**Article UL.13 Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. 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.  
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire ou de l'autorisation d'aménagement un terrain de camping - caravaning.

**Article UL.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.



## Chapitre 6

---

### Règlement applicable à la zone Up

La zone **Up** est destinée à recevoir toutes les installations, publiques ou privées, de pêche, de plaisance ou de commerce, liées à l'activité du port.

Cette zone comprend deux parties ;

- un plan d'eau portuaire,
- une partie terrestre

**Article Up.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone. et notamment toute opération d'habitat.

**Article Up.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

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

- les constructions et les installations liées à la pêche;
- les constructions et installations liées à la plaisance;
- les constructions et installations liées à la construction et réparation navale
- les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du port (quai, ouvrages de défense contre la mer, installations techniques telles que grue, réserve incendie, antennes, ...
- les aires de stationnement et les constructions abritant des aires de stationnement;
- les modifications et extensions de constructions existantes, ainsi que la reconstruction après sinistre de construction existante d'un type autorisé ou non autorisé dans la zone;
- les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires au fonctionnement du port ou à la sécurité des activités présentes dans la zone.

**Article Up.3 Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

**Article Up.4 Desserte par les réseaux***1. Adduction en eau potable*

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

*2. Eaux pluviales*

Sous réserve que leur qualité le permette, les eaux pluviales et les eaux de ruissellement seront rejetées au réseau public si celui-ci existe.

Afin d'assurer la qualité des eaux pluviales et des eaux de ruissellement (aire de carénage par exemple), l'autorité compétente pourra imposer des mesures de traitement de ces eaux pour en améliorer la qualité avant le rejet dans le milieu naturel.

*3. Assainissement*

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

**Article Up.5 Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

**Article Up.6**                    **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune règle n'est définie.

**Article Up.7**                    **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones et fixée par la réglementation les concernant.

**Article Up.8**                    **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

**Article Up.9**                    **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article Up.10**                    **Hauteur maximale des constructions**

A l'intérieur du secteur de prescription *non altus tollendi* concernant les feux d'entrée du port, tel qu'il est figuré au plan, la hauteur des constructions doit être telle qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité de l'alignement considéré pour la navigation maritime.

**Article Up.11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagements des  
abords**      **Protection des éléments de paysage**

**1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

**Rappel**

A l'intérieur des périmètres couverts par la Z.P.P.A.U., les dispositions de cette dernière ont valeur de servitude et s'appliquent en sus des règles propres au Plan Local d'Urbanisme.

**2. Protection des éléments de paysage**

Aucune règle n'est définie.

**Article Up.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

**Article Up.13 Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire

**Article Up.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation

## Titre 3

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Le titre 3 présente le règlement applicable aux

zone **1AU** : zones à urbaniser à vocation d'habitat  
et d'activités compatibles avec l'habitat,

zone **1AUi** : zones à urbaniser à vocation d'activités,

zone **2AU** : zone à urbaniser à moyen ou long terme,  
Les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et  
d'assainissement existants en périphérie immédiate n'ont pas une  
capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter  
dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation  
sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan  
Local d'Urbanisme.

## Chapitre 1

---

### Règlement applicable à la zone 1AU

La zone **1AU** est une zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

La zone **1AU** est formée de trois secteurs :

Le secteur **1AUb**, qui correspond à un type d'urbanisation mixant des parties moyennement denses et des secteurs d'urbanisation pavillonnaire,

Le secteur **1AUba**, qui est défini sur un secteur urbain à vocation d'activité dont la reconversion est potentielle.

Le secteur **1AUbg** qui correspond à la zone de la gare.

Le secteur **1AUc**, qui correspond à un type d'urbanisation aérée.

( nota :sauf indications contraires, les dispositions de la zone 1AU sont applicables aux secteurs 1AUb, 1AUba, 1AUc et 1AUbg)



**Article 1AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
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 à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article 1AU2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Article 1AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

Ces occupations et utilisations du sol devront être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement (pièces 2b).  
Elles devront s'intégrer à une opération d'aménagement d'ensemble (Z.A.C., P.A.E., ou lotissement d'une superficie minimale de 5 hectares, ou à défaut couvrir la totalité de la zone 1AU dans laquelle elles s'inscrivent)

Leur viabilité décrite aux articles 3 et 4 du présent chapitre devra être réalisée précédemment ou simultanément aux projets.  
Le financement de cette viabilité, y compris les extensions de réseaux, sera à la charge des propriétaires et / ou pourra faire l'objet de participations ou taxes prévues aux articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le cadre des dispositions législatives visant au respect des objectifs de mixité sociale, il sera exigé de l'aménageur que 10% de la superficie du ou des terrains concernés par l'opération d'aménagement (Z.A.C., lotissements, permis groupés,...) soient destinés à des opérations d'habitat locatif à caractère social. Les terrains concernés seront cédés à un opérateur social agréé et au prix fixé par les services des domaines.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de la Partie Graphique du règlement,

Peuvent être admis :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère .
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (voir annexe 5c : annexe R.123-13)

**Article 1AU.3 Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n° 22, 44, 70, 122, et 783 )

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans une exploitation agricole et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

**Article 1AU.4 Desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

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

Défense incendie : Pour les lotissements et les permis groupés et en cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il pourra être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

**2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne sera accepté qu'en cas de difficultés techniques pour l'absorption sur le terrain et après accord express de l'autorité compétente.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, il pourra être demandé le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

**3. Assainissement**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

**4. Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)**

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

**Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains**

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel. La surface minimale sera déterminée au vu d'une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'étude agréé.

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seront desservis par le réseau collectif

**Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****1. Dispositions générales**

Par rapport aux voies et emprises publiques (dont les routes départementales à l'intérieur de l'agglomération), le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques est de **5 mètres**.

Dans le cas où un alignement futur est prévu au document graphique du règlement., le recul devra être pris à partir de cet alignement futur

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

La présente règle s'applique au corps principal du bâtiment exception faite des débords de toit, corniches, appuis de fenêtres, garde-corps,...et autres saillies qui toutefois devront respecter la législation en vigueur et notamment le code de la voirie routière.

En secteur 1AUbg, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

**2. Dispositions particulières pour les opérations d'ensemble**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des projets d'ensemble (opérations groupées, lotissements, zac,...).

Le recul sera précisé dans le cadre des plans d'aménagement, et devra répondre des critères d'ordonnancement architectural ou de qualité du cadre paysager.

### 3. Par rapport aux routes départementales hors agglomération,

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1<sup>o</sup> catégorie et routes à grande circulation.  
Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2<sup>o</sup> catégorie .  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>o</sup> catégorie .  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

### 4. Autres dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres pour les voies communales entre 0 et 25 mètres pour les routes départementales.

### 5. Reculs spécifiques le long de l'autoroute A.82 et le long des routes classées à grande circulation.

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, un recul spécifique peut être porté au document graphique du règlement.

**Article 1AU.7** **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1.1. Dispositions générales pour les constructions principales**

Les constructions principales seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Ce recul concerne le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0 m 30

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des projets d'ensemble (opérations groupées, lotissements, zac,...).

Le recul sera précisé dans le cadre des plans d'aménagement, et devra répondre à des critères d'ordonnancement architectural ou de qualité du cadre paysager.

**1.2. Dispositions particulières pour les constructions principales**

Un recul différent pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères.

**2. Constructions annexes non habitables de Surface Hors Œuvre Brute inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>**

En limite séparative et dans la bande des 3 mètres pourront être autorisées les constructions non habitables à usage d'annexes, tels que garages, atelier, remise à matériel,...sous les réserves suivantes :

- la construction ne comportera qu'un rez-de-chaussée,
- la hauteur du ou des murs (pignons exclus) en limite ou dans la bande des 3 mètres sera inférieure à 3 mètres,
- par son aspect ou sa nature, la construction sera compatible avec la vocation d'habitat de la zone.

**Article 1AU.8      *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Aucune règle n'est définie

**Article 1AU.9      *Emprise au sol***

Aucune règle n'est définie

**Article 1AU.10   *Hauteur maximale des constructions***

**1.      Dispositions générales au secteur 1AUc**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :  
**3,50 mètres** à l'aplomb des façades, ni **8 mètres** au faîtage.

Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale est de **7 m 00 au faîtage**

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif ou semi-collectif, seule la hauteur au faîtage est impérative.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.



## 2. Dispositions applicables au secteur 1AUb

### Construction à usage d'habitat collectif

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder

**9 m 00 à l'aplomb des façades, ni 13 m 00 au faîtage**

Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades

### Constructions à usage d'habitation individuelle ou habitations individuelles en bande. Constructions à usage de bureau

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder

**5 m 50 à l'aplomb des façades, ni 10 m 00 au faîtage**

Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale est de **7 m 00 au faîtage**

### Constructions d'équipements publics

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **10 m 00 au faîtage**

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

## 3. Dispositions applicables au secteur 1AUba

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder

**9 m 00 à l'aplomb des façades, ni 13 m 00 au faîtage**

Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Des règles différentes de hauteur maximale pourront être imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment s'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas la norme définie.

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions voisines.

#### 4. Dispositions communes à la zone 1AU et les secteurs la composant.

Les règles des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable,....

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention.

#### 5. Dispositions applicables au secteur 1AUbg

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder

**9 m 00 à l'aplomb des façades, ni 13 m 00 au faîtage**

Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la réalisation d'un étage droit supplémentaire en attique sera autorisée dans la limite de la hauteur maximale de **13 m 00**

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Des règles différentes de hauteur maximale pourront être imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment s'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas la norme définie.

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions voisines.

**Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords Protection des éléments de paysage**

**1. Généralités**

R.111-21 "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

**2. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux**

Les projets seront conçus à l'échelle des constructions voisines existantes et en cohérence avec celles-ci, notamment dans le cas où celles-ci présentent un caractère d'ordonnancement architectural.

Les projets devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Pour les projets de **constructions s'inspirant du modèle régional** :

- les volumes seront simples,
- les pignons auront une dimension voisine de 8 mètres,
- les toitures comporteront des pentes voisines de 45 ° ; les croupes ne seront tolérées que sur les petits volumes,
- les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou à défaut en matériau d'aspect et de couleur équivalents,
- les lucarnes s'inspireront pour leur volume et leur taille des lucarnes présentes dans l'environnement bâti,
- les percements seront de préférence plus hauts que larges,
- l'adaptation au terrain naturel se fera en limitant au maximum les mouvements de terre.
- le bardage des pignons en ardoise est prohibé.

Les projets de **constructions d'expression contemporaine** seront conçus en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur.

**Les couleurs** des constructions (façades et menuiseries) s'inspireront de la palette locale.

**4 Dispositifs techniques liés au développement durable**

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

**5. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant. Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant obligatoires dès lors que leur surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;(si le contexte le permet, pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente.

Les abris de jardins et installations techniques seront autorisés à condition qu'ils soient accompagnés d'un écran végétal favorisant leur intégration.

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des matériaux de récupération sont interdits.

**6. Clôtures.****6.1 Clôtures sur voies et placettes**

Les clôtures sur voies et placettes seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
- des murets de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- des murets de parpaings enduits sur deux faces (pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur).
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

La hauteur des murets ne devra pas excéder 0m 80, ils pourront être surmontés d'une balustrade ou d'une grille sous réserve que la hauteur cumulée ne dépasse pas 1 m 50. Dans le cas d'un grillage noyé dans la végétation, le grillage aura une hauteur maximale de 1 m 50.

**6.2 Clôtures limites séparatives**

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
- des murs de pierre ou de parpaings enduits.
- des palissades de bois tressé.

La hauteur maximale de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder 1 m 80.

### 6.3 Dispositions diverses

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
- les éléments en béton préfabriqué.
- les grillages sans végétation.
- les clôtures sur voies et placettes uniquement constituées sur l'ensemble de leur hauteur de palissades de bois ou en PVC.

Pour des raisons de sécurité un type de clôture différente ou une hauteur différente pourront être autorisés ou imposés.

## 7. Dispositions spéciales à la zone 1 AUc de Pennanguer

Il est défini graphiquement dans cette zone une bande verte paysagère, le long de la route départementale

La profondeur de cette bande mesurée depuis l'axe de la route départementale ne pourra dans tous les cas être inférieure à 25 mètres. Cet espace paysagé devra rester ouvert sur le domaine public et permettra à la collectivité d'organiser une continuité des circulations piétons / cycles à travers le secteur. Les éventuelles clôtures seront positionnées en retrait de cette bande paysagère.

Les parkings et aires de stationnement ne seront pas autorisés dans cet espace paysager.

Le constructeur aura l'obligation de planter cet espace d'arbres tige d'une force initiale supérieure ou égale à 18/20 (la circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol sera de 18 ou 20 cm minimum), dans des essences locales qui fassent partie du grand paysage (Castanea, Quercus Robur, Fagus, Fraxinus, ...) La densité minimale de plantation sera d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de bande paysagère, la répartition sera libre en évitant toutefois les alignements au profit d'aménagements plus naturels.

Le sol sera semé d'une simple prairie dont la fauche trimestrielle garantira un faible entretien.

Des cheminements piétons / cycles pourront être aménagés en concertation avec la commune de manière à assurer la continuité des aménagements existants sur les parcelles voisines.

Cette bande paysagère pourra recevoir des aménagements paysagers de rétention des eaux pluviales (noues, bassins, ..), ces ouvrages devront être parfaitement intégrés et permettre une circulation piétonne en toute sécurité (berge en pente douce). Les bassins grillagés en périphérie et munis de bâches seront interdits.

## **8. Protection des éléments de paysage**

### **8.1. Les espaces boisés**

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

### **8.2. Les talus**

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

### **8.3. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement**

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement.

*"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."*

**Article 1AU.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement****1. Généralités**

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

**2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions**

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :  
**2 places par logement** (y compris le garage)
- pour les constructions nouvelles (et les extensions ) à usage d'habitation collective, (y compris les résidences de tourisme) :  
**1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum d' une place par logement.**  
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation.  
Pour le secteur 1AUbg, l'ensemble des stationnements nécessaires à chaque opération sera réalisé soit en sous-sol, soit en aérien, soit en rez de chaussée de chaque bâtiment.
- pour les commerces de moins de 1000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes  
moins de 60 m<sup>2</sup> : 1 place,  
de 60 à 120 m<sup>2</sup>: **2 places**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 120 et 500 m<sup>2</sup> : **1 place par 30 m<sup>2</sup>**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : **1 place par 15 m<sup>2</sup>**
- pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., ainsi que pour les salles de spectacles, de réunions, ensemble sportif,... le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil.
- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics  
**1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**  
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées.
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:  
**1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**
- pour les établissements de santé, maisons d'accueil des personnes âgées, ...  
**1 place pour 2 lits.**
- pour les hôtels et restaurants :  
**1 place** par chambre  
et **1 place pour 10 m<sup>2</sup>** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m<sup>2</sup>  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

**3. Disposition particulière**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**4. Dispositions diverses**

Dans le cas de transformation, d'extension sans 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.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

**5. Stationnements destinés aux "deux roues"**

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires, commerciales ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire ou de local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.

Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé



**Article 1AU.13 Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigé.

Sauf raisons techniques ou contexte urbain contraires, les autorisations de lotir devront prévoir la réalisation de talus planté en limite des espaces publics et en périphérie de l'opération

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

La surface des espaces verts représentera au minimum 5% de la surface lotie ; toutefois l'autorité compétente pourra autoriser ou imposer que cette surface soit groupée avec celles d'autres opérations pour former un ensemble homogène d'espaces verts

2. Les installations telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. Sur les voies le long desquelles un recul des constructions est obligatoire, les lotissements à usage d'habitation, les immeubles collectifs et les groupements d'habitation pourront être isolés de ces voies par un écran végétal suffisant.
4. Les parcelles ou parties de parcelles repérées aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique "plantations à réaliser", devront recevoir des plantations concomitamment au permis de construire.  
Ces plantations se feront à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> .  
Des "fenêtres" libres de plantations sont autorisées en nombre limité dans ces zones pour permettre une mise en valeur des constructions, dans ce cas, un nombre de sujets équivalent devra être planté ailleurs sur la parcelle concernée.  
Dans le cas où elles seraient pour partie disposées dans la bande de "plantations à réaliser", les aires de stockage, de service, de giration ou stationnement devront être disposées de manière à ne pas être visibles pour un observateur situé au niveau des infrastructures routières.

**Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.****1. Zone 1 AU, secteur 1AUc**

Le C.O.S. maximal pour les surfaces à vocation d'habitat est de **0,30**

Le C.O.S. maximal pour les surfaces destinées à l'hôtellerie, restauration, commerces et autres activités est de **0,50**

En cas d'utilisation mixte du terrain, on utilisera la formule suivante :  
$$\frac{\text{S.H.O.N. habitation}}{\text{c.o.s. habitation}} + \frac{\text{S.H.O.N. activité}}{\text{c.o.s. activité}} = \text{surface du terrain}$$

**2. Secteur 1 AUb**

Le C.O.S. maximal pour les surfaces destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation collective, des constructions à usage d'activités tertiaires (commerces ou bureaux est de 0,60

Le C.O.S. maximal pour les surfaces destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle sous forme d'opération groupée est de 0,40

Le C.O.S. maximal pour les surfaces destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle sous forme pavillonnaire est de 0,30

**3. Secteur 1 AUba**

Le C.O.S. maximal est de **0,80**

**4. Dispositions diverses**

*Equipements publics* : les normes ci-dessus définies ne sont pas applicables aux équipements publics tels que bâtiments scolaires, socio-culturels, sanitaires, etc...

Les normes définies ci-dessus peuvent être différentes dans les cas mentionnées à l'article R.123-10.

Pour les logements sociaux bénéficiant d'un financement de l'Etat, un dépassement des normes définies ci-dessus sera admis sous réserve du respect des conditions définies à l'article L.127-1

**5. Secteur 1AUbg**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## Chapitre 2

---

### Règlement applicable à la zone 1AUi

La zone **1AUi** est destinée à recevoir les activités artisanales, industrielles et commerciales incompatibles avec l'habitat.

La zone 1AUi comporte un secteur:

Le secteur **1 AUic** à vocation commerciale

**Article 1AU.i.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU.i.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa (a) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme

**Article 1AU.i.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

Ces occupations et utilisations du sol devront être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement (pièces 2b).  
Elles devront s'intégrer à une opération d'aménagement d'ensemble (Z.A.C., P.A.E., ou lotissement d'une superficie minimale de 5 hectares, ou à défaut couvrir la totalité de la zone 1AU dans laquelle elles s'inscrivent)

Leur viabilité décrite aux articles 3 et 4 du présent chapitre devra être réalisée précédemment ou simultanément aux projets.

**1. Zone 1AUi ( hors secteur 1AUic )**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal dont les nuisances peuvent être considérées comme incompatibles avec la fonction habitat des zones urbaines.
2. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve que les activités qu'elles abritent ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1AUi.1
4. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume d'un bâtiment abritant une activité autorisée
5. Les installations et travaux divers mentionnées aux alinéas "b"(aire de stationnement) et "c" (affouillements et exhaussements) de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
6. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.
7. L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone sous réserve de la compatibilité avec la vocation de la zone.
8. Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
9. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
10. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
11. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (voir annexe 5c : annexe R.123-13)

**2. Secteur 1 AUic**

Sont admises les constructions et installations à usage d'activités commerciales, de bureaux, de services, de petits artisanats, de restauration ou d'hôtellerie.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (voir annexe 5c : annexe R.123-13)

**Article 1AUi.3 Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n° 22, 44, 70, 122 et 783)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans une exploitation agricole et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

**Article 1AUi.4 Desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

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

Défense incendie : La conduite de distribution devra avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer la défense incendie du ou des immeuble(s) desservi(s).

Pour les lotissements et les permis groupés et en cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il pourra être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

**2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne sera accepté qu'en cas de difficultés techniques pour l'absorption sur le terrain et après accord exprès de l'autorité compétente.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, il pourra être demandé le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

**3. Assainissement**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

**4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)**

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

**Article 1AUi.5 Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

**Article 1AUi.6**      **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies et emprises publiques** (dont les routes départementales dans l'agglomération) :  
Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1<sup>o</sup> catégorie et routes à grande circulation.  
Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2<sup>o</sup> catégorie .  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>o</sup> catégorie .  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.  
Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

**3. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres pour les voies communales

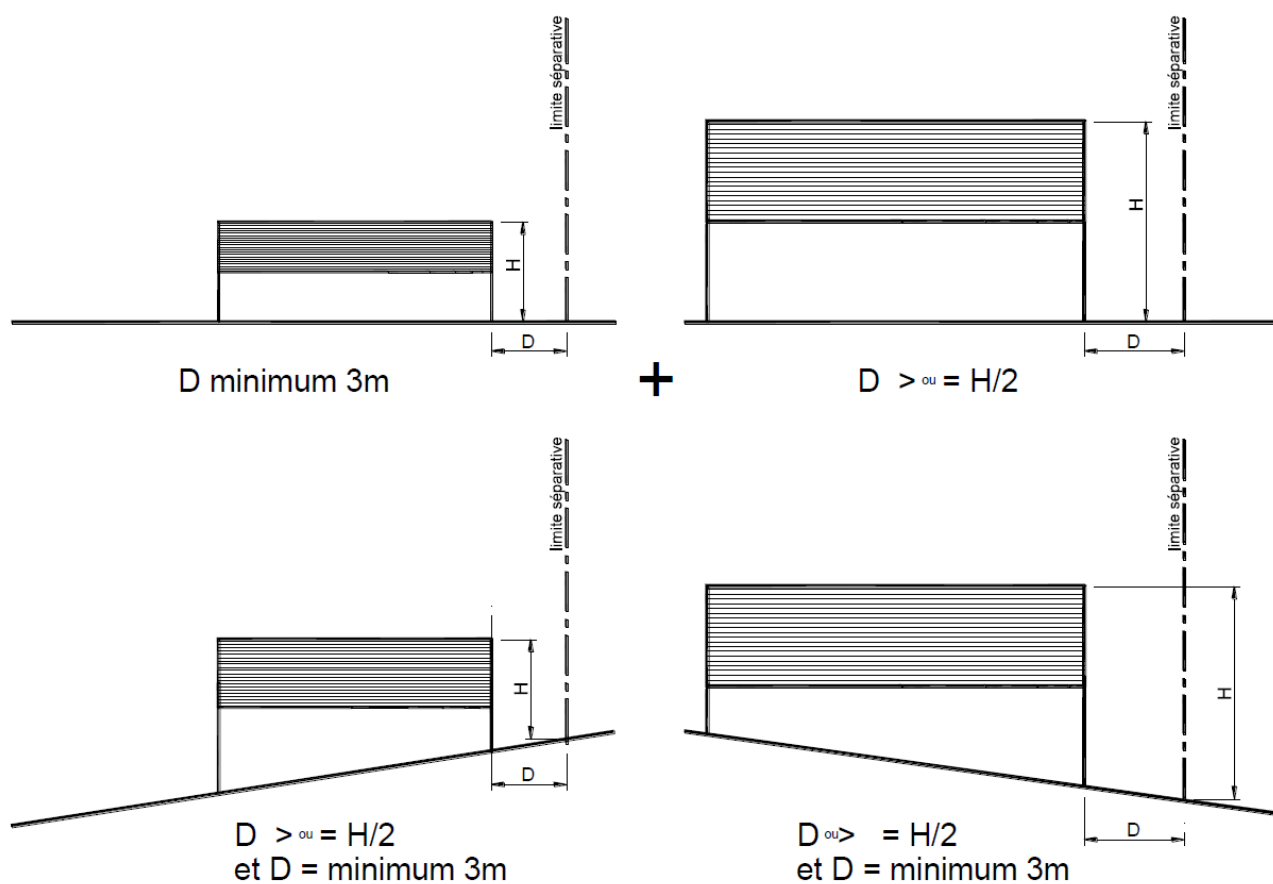
**4. Reculs spécifiques le long de l'autoroute A.82 et le long des routes classées à grande circulation.**

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, un recul spécifique peut être porté au document graphique du règlement.



**Article 1AU.i.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment 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 mètres.



Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou dans les lotissements
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

**Article 1AU.i.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

**Article 1AU.i.9 Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article 1AUi.10      Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions sera définie en fonction des activités qu'elles abritent, tout en répondant au souci d'une bonne intégration dans l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

**Article 1AUi.11   Aspect extérieur des constructions et aménagements des  
abords                      Protection des éléments de paysage****1.      Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

**2.      Clôtures***Clôtures sur voie :*

Elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

*Clôtures sur limites séparatives :*

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un mur de maçonnerie enduite

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

**4. Dispositions spéciales aux zones 1AU de Colguen,  
1AUic du Poteau Vert ,  
1 AUic de Toulmengleuz,  
1Aui du Roudouic**

**Dispositions paysagères**

Il est défini graphiquement dans ces zones une bande verte paysagère.

La profondeur de cette bande mesurée depuis l'axe de la route départementale ne pourra dans tous les cas être inférieure à 25 mètres. Cet espace paysagé devra rester ouvert sur le domaine public et permettra à la collectivité d'organiser une continuité des circulations piétons / cycles à travers le secteur. Les éventuelles clôtures seront positionnées en retrait de cette bande paysagère.

Les parkings et aires de stationnement ne seront pas autorisés dans cet espace paysager.

Le constructeur aura l'obligation de planter cet espace d'arbres tige d'une force initiale supérieure ou égale à 18/20 (la circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol sera de 18 ou 20 cm minimum), dans des essences locales qui fassent partie du grand paysage (Castanea, Quercus Robur, Fagus, Fraxinus, ...). La densité minimale de plantation sera d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de bande paysagère, la répartition sera libre en évitant toutefois les alignements au profit d'aménagements plus naturels.

Le sol sera semé d'une simple prairie dont la fauche trimestrielle garantira un faible entretien.

Des cheminements piétons / cycles pourront être aménagés en concertation avec la commune de manière à assurer la continuité des aménagements existants sur les parcelles voisines.

Cette bande paysagère pourra recevoir des aménagements paysagers de rétention des eaux pluviales (noues, bassins, ..), ces ouvrages devront être parfaitement intégrés et permettre une circulation piétonne en toute sécurité (berge en pente douce). Les bassins grillagés en périphérie et munis de bâches seront interdits.

Dans cette bande, peut être autorisée par l'autorité municipale l'installation de pré-enseignes, et sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté municipal n° 94 / 456.

**Dispositions concernant l'architecture et les abords**

Les volumes principaux des bâtiments et les faîtages principaux devront être parallèles à la route départementale 783, (des volumes ou faîtages secondaires perpendiculaires à cette voie sont admis)

Cette disposition n'interdit pas la création de volumes de faible taille, ou d'éléments d'architecture (pans coupés, auvent, etc...) qui ne respecteraient pas ces orientations.

La volumétrie des bâtiments sera simple.

Le nombre de couleurs sur un même bâtiment sera réduit ; les effets de bariolage et les couleurs trop vives sont à proscrire.

Les enseignes seront apposées à plat sur les façades, sans dépasser les limites de celle-ci ou former saillie au-dessus de celles-ci.

Les clôtures seront constituées :

soit de haies vives sans dispositif de protection

soit de grillage soudé et rigide à maillage rectangulaire vertical, de couleur verte. ou blanche.

Dans ce dernier cas, la hauteur des clôtures sur voie et sur limites séparatives sera de 1 m 50. Pour des raisons de sécurité, l'autorité compétente pourra autoriser une hauteur de 2 m 00.

La mise en place d'arbustes en mélange à l'arrière du grillage rigide est recommandée.

#### **4. Rappel**

*Les enseignes, pré-enseignes et publicités devront répondre aux prescriptions de l'arrêté municipal n° 94 /456 portant règlement de la publicité, des enseignes et pré-enseignes de la ville de Concarneau.*

## **5. Protection des éléments de paysage**

### **5.1. Les espaces boisés**

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

### **5.2 Les talus**

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

### **5.3. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement**

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement.

*"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."*

**Article 1AUi.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement****1. Généralités**

Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels devront s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et autres véhicules utilitaires ainsi que pour les "deux roues".

**2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions**

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les commerces le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes  
pour les surfaces comprises en 1 et 500 m<sup>2</sup> : **1 place par 30 m<sup>2</sup>**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : **1 place par 15 m<sup>2</sup>**

Pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et de la fréquentation.

- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics  
**1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N.  
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:  
**1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N.
- pour les hôtels et restaurants :  
**1 place** par chambre  
et **1 place pour 10 m<sup>2</sup>** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m<sup>2</sup>  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

**3. Disposition particulière**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**4. Dispositions diverses**

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

**5. Stationnements destinés aux "deux roues"**

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire ou ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.

Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé



**Article 1AUi.13      Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigé.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de construire ou d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire

**Article 1AUi.14      Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

## Chapitre 3

---

### Règlement applicable à la zone 2AU

La zone **2AU** est une zone à urbaniser à moyen ou long terme.

Dans cette zone, les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement de ces zones sera défini à l'occasion de la modification ou révision du P.L.U.

Toutefois, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2AU.2 peuvent être admises si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

La zone 2AU est composée de deux sous zones :

- une zone 2AU ayant vocation à recevoir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat,
- une zone 2AU<sub>i</sub> ayant vocation à recevoir des activités artisanales, commerciales ou industrielles.

**Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article 2AU2.
2. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
3. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.

**Article 2AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur, et que la capacité des réseaux le permette, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général .
2. La construction ou modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. Les exhaussements et affouillements liées à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.
4. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
5. La restauration, avec changement de destination, d'ancien bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel.
6. L'extension d'une habitation ou d'un bâtiment restauré.
7. L'extension des constructions existantes à usage d'activités ( y compris activités agricoles) sous réserve qu'elle n'induisse pas une augmentation sensible des nuisances incompatibles avec l'aménagement ultérieur de la zone.
8. La constructions de bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations présentes dans la zone 2AU
9. La construction de garage, abri de jardin ou autre dépendance non habitable, sur des parcelles recevant une habitation non liée à l'agriculture.
10. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette disposition est applicable qu'il s'agisse d'un bâtiment d'un type autorisé dans la zone ou non.
11. Sur les parcelles non bâties, les constructions strictement liées aux activités de jardinage, sans installation sanitaire fixe, dont la superficie au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 2,50 m.

**Articles 2AU.3 à 2AU.14**

Dans le cas d'occupations et utilisations du sol admises à l'article 2AU.2, il sera fait application des dispositions définies dans les articles 1AU.3 à 1 AU.14

## **Titre 4**

# **Dispositions applicables aux zones agricoles**

Le titre 4 présente le règlement applicable aux

zones **A**, zones agricoles, zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Nota : le titre 4 est composé d'un chapitre unique.

## Chapitre unique

---

### Règlement applicable à la zone A

La zone **A** est une zone agricole, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique.

La zone **A** comporte deux secteurs :

Les secteurs **Ap1** et **Ap2** inclus dans le périmètre de protection de la prise d'eau de Brunec.

**Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :


1. Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation agricole et aux services publics et à l'exception de celles admises à l'article 2.
2. les lotissements de toute nature.
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol susceptible de compromettre les activités agricoles présentes dans la zone.
6. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping liées à une exploitation agricole
7. Toutes constructions y compris celles inférieures à 20 m<sup>2</sup> sur des parcelles vierges de toutes constructions. (Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions ou annexes liées aux exploitations agricoles.)
8. Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux nécessaires à l'activité agricole

**Article A.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sous réserve,

- du respect des contraintes économiques et environnementales des activités agricoles présentes dans la zone ;
- des dispositions législatives et réglementaires relatives aux reculs réciproques des bâtiments agricoles et des constructions à usage d'habitation ou occupées par des tiers; et plus particulièrement du respect de l'article L.111-3 du code rural:

peuvent être autorisées :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement de l'exploitant;
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre.
4. Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
5. Le changement de destination de bâtiments agricoles en gîtes ruraux dans la mesure où ces gîtes constituent un complément à une exploitation existante dans la zone.
6. Le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés sur le document graphique par le signe 
7. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du réseau ferré.
8. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (voir annexe 5c : annexe R.123-13)

### **Secteurs Ap1 et Ap2**

Dans ces secteurs les occupations et utilisations du sol seront autorisées sous réserve qu'elles respectent, respectivement, les dispositions du périmètre rapproché P1 (Ap1) et du périmètre rapproché P2 (Ap2) pour la protection de la prise d'eau de Brunec.

### **Article A.3 Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie. Ces accès doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée, sous réserve d'une configuration des lieux qui permettrait une largeur moindre
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n° 22,44, 70, 122, et 783)  
Cette règle ne s'applique pas :
  - à la construction d'équipements d'intérêt général,
  - à la construction de bâtiments situés dans une exploitation agricole et sous réserve d'utiliser un accès existant,
  - à l'extension de constructions existantes.

**Article A.4 Desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

**2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des toitures des constructions neuves et aires imperméabilisées ne devront pas ruisseler sur la voie publique.

**3. Assainissement**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les constructions d'habitation 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 individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

**4. Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications, ...)**

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire .

**Article A.5 Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.



**Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies communales**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0 m 50

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour le respect de règles de recul issues d'autres législations
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques sous réserve du respect des règles de sécurité

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1<sup>o</sup> catégorie et routes à grande circulation.  
Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2<sup>o</sup> catégorie .  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>o</sup> catégorie .  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

3. **Par rapport à l'autoroute A.82 (ex RN n° 165)**

Le recul des constructions par rapport à l'axe de chaque chaussée est de **50 mètres**.

**Article A.7** **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0 m 30

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour le respect de règles de recul issues d'autres législations
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m<sup>2</sup>, de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

**Article A.8** **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

**Article A.9** **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article A.10** **Hauteur maximale des constructions**

Aucune règle n'est définie.

**Article A.11** **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords** **Protection des éléments de paysage****1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

**2. Clôtures**

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

**3. Protection des éléments de paysage****3.1. Les espaces boisés**

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

**3.2. Les talus**

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

### **3.3. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement**

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement.

*"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat." [ article*

#### **Article A.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

#### **Article A.13 Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations**

1. 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.  
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

#### **Article A.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

## Titre 5

# Dispositions applicables aux zones naturelles

Le titre 5 présente le règlement applicable

à la zone **N**, zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Nota : le titre 5 est composé d'un chapitre unique.

## Chapitre unique

---

### Règlement applicable à la zone N

La zone naturelle regroupe les zones suivantes :

La zone **N**, zone naturelle et forestière, n'ayant pas une forte valeur agronomique, et accueillant ponctuellement des occupations du sol existantes non naturelles telles que habitations, ateliers, hangar, carrière, etc...  
La zone N comporte deux secteurs Na et Nceq

**La zone N comporte cinq sous zones :**

La zone **Nas**, destinée à recevoir des aires de stationnement,

La zone **Ne**, zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et / ou écologique.

La zone Ne comporte les secteurs suivants :

Les secteurs **Nepi**, **Nep1** et **Nep2**, inclus dans le périmètre de protection immédiat, et rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Brunec.

Le secteur **NeL** dans lequel sont autorisées les aires de stationnement paysagés

La zone **NL**, zone naturelle destinée aux loisirs et à l'accueil touristique.

La zone NL comporte un secteur **NLc** destiné à l'accueil des auto-caravanes.

La zone **Nm**, couvrant le Domaine Public Maritime, D.P.M. à l'exclusion des concessions portuaires et des parties maritimes des sites classés.

La zone **Ns**, délimitant les espaces et milieux à préserver en fonction de leur intérêt écologique ou caractéristique du patrimoine naturel en application des articles L.146-6 et R.146-1.

La zone **Ns** comporte trois secteurs :

Les secteurs **Nspi**, **Nsp1** et **Nsp2**, inclus dans le périmètre de protection immédiat, et rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Brunec.

Sauf indication contraire, les dispositions réglementaires d'une zone sont applicables aux secteurs inclus dans cette zone.

**Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites****1. Zone N**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
2. Les lotissements de toute nature.
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.
6. L'ouverture et l'extension de carrières.
7. Toutes les opérations d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sols admises à l'article N.2., et notamment les ouvrages liés à la régulation des eaux pluviales.
8. Les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc... en particulier dans les zones humides, (sauf disposition prévue au dernier alinéa de l'article N.2-1.)

**2. Zone Ne,**

Sont interdits tous modes d'occupations du sol à l'exception de celles définies à l'article N.2, et notamment :  
les exhaussement ou affouillements des sols non liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sols admises à l'article Ne.2.  
les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc... en particulier dans les zones humides.

**3. Zone Nas, zone NL, zone Nm, zone Ns**

Sont interdits tous modes d'occupations du sol à l'exception de celles définies à l'article N.2

**Article N.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières****1. Equipements d'intérêt général**

Sont admises, en **zones N, Ne, NL**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
2. La construction ou modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.
4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au traitement des eaux
5. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du réseau ferré.
6. Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement d'un établissement de thalassothérapie.

Sont admis dans la seule zone **N**, sous réserve des préoccupations d'environnement et particulièrement de la protection des zones humides, les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc.. dans les zones ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

**2. Restauration du patrimoine bâti, aménagement des habitations existantes et constructions d'annexe qui leur sont liées.**

Peuvent être admis en **zone N (hors zones Ne, NL, Nm, Ns)** , sous réserves,

- du respect des contraintes de l'économie agricole, et de l'article L.111-3 du Code Rural
- de la capacité des réseaux existants,

1. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
2. Le changement de destination des habitations
3. La restauration d'ancien bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel, ainsi que l'extension de ces bâtiments restaurés, cette extension sera inférieure à 30 % de la S.H.O.B. du bâtiment restauré.  
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
4. L'extension mesurée d'une habitation en continuité avec le bâti, sauf raison technique contraire justifiée ; la S.H.O.N. de cette extension ne sera supérieure à 30 % de la S.H.O.N. initiale.  
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
5. La construction de garage, abri de jardin ou autre annexe non habitable, d'une S.H.O.B. maximale de 30 m<sup>2</sup>, sur des parcelles recevant une habitation, sous réserve que cette construction soit réalisée à proximité de l'habitation.  
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, y compris dans la bande de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.



### 3. Occupations et utilisations du sol diverses

Peuvent également être admis en **zone N ( à l'exclusion des zones Ne, NL, Nm, Ns)** sous réserve du respect de la vocation de la zone.

1. La reconstruction après sinistre des constructions existantes d'une type ou non autorisé dans la zone.
2. L'extension des constructions existantes à usage d'activités non liées directement à la vocation de la zone.
3. Les installations légères liées aux aires de jeux, de sports ou parcs d'attraction (R442-a).
4. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la constitution de réserve d'eau indispensable à une exploitation agricole ou une entreprise horticole.
5. La ré-affectation des bâtiments agricoles pour le garage collectif de caravanes et/ou de bateaux, à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.
6. L'ouverture et l'extension de carrières ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées. Sont également admis la remise en état de carrières désaffectées ainsi que tous les travaux de terrassements ou remblaiements nécessaires à la réhabilitation des lieux.
7. Les constructions liées et nécessaires au sport équestre, tels que manège, poney club, écuries, remise à fourrage, garage de véhicules, ...
8. Les chenils, les constructions destinées au gardiennage d'animaux domestiques, et autres bâtiments susceptibles d'apporter des nuisances.
9. Les hangars et remise de matériel agricole, sans locaux habitables, et d'une superficie inférieure à 80m².

### 4. Dispositions particulières aux secteurs Na et Nceq

Outre les dispositions des paragraphes 1 à 3 ci-dessus, sont admis

- en secteur Na, toutes constructions ou installations nécessaires aux services des espaces verts de la Ville de Concarneau ;
- en secteur Nceq, toutes constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonction d'un centre équestre.

### 5. zone Nas

Sont admises les occupations et utilisations du sol décrites au paragraphe 1, et particulièrement les aires de stationnement, et les équipements connexes tels que aire de repos et de jeux, jardin public, sanitaires , ...

Les aires de stationnement seront paysagées, leur aménagement sera traité en fonction du contexte dans lesquelles elles se situent.

## 6. zone Ne

Outre les dispositions du paragraphe 1 du présent article, sont admis :

1. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
2. La restauration d'anciens bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel.  
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage, (à l'exception des ouvrages publics)
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, y compris dans la bande de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
4. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la constitution de réserve d'eau indispensable à une exploitation agricole ou une entreprise horticole.

### Secteurs Nepi, Nep1 et Nep2

Dans ces secteurs les occupations et utilisations du sol seront autorisées sous réserve qu'elles respectent, respectivement, les dispositions du périmètre immédiat (Nepi), du périmètre rapproché P1 (Nep1) et du périmètre rapproché P2 (Nep2) pour la protection de la prise d'eau de Brunec.

### Secteur NeL

Dans le secteur NeL, outre les dispositions du paragraphe 1 du présent article, sont admis , (y compris dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage compte tenu du caractère urbanisé des secteurs dans lesquels s'inscrivent les zones NeL) :

les aires de stationnement définies à l'article R.442-2 sous réserve que soit créé à cette occasion un environnement paysagé, les aires de jeux, de sports et de loisirs, les équipements et installations telles que piscines non couvertes, tennis non couverts, ....

## 7. zone NL

Outre les dispositions du paragraphe 1 du présent article, sont admis :

1. Les installations légères liées aux aires de jeux, ou d'attraction.
2. Les installations et travaux divers visés aux paragraphes "a" et "b" de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
3. Les installations et ouvrages liés aux sports y compris des ouvrages ou constructions tels que tribunes, vestiaires, sanitaires, ....

### Secteur NLc

Outre les dispositions mentionnées ci-dessus sont autorisées dans ce secteur toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'accueil des auto-caravanes.

**8. zone Nm**

Sont autorisés dans la zone Nm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers,...)
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines.
- Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

article N.2 suite

## 9. Zone Ns

### Sont autorisés dans la zone Ns :

*Art. \* R. 146-2.- \*(D. n° 2004-310, 29 mars 2004, art. 2) - En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

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

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

*c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*

*d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*

*— les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*

*— dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

*e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*

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

**Article N.3**                    **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n° 22, 44, 70, 122 et 783 )

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans une exploitation agricole et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

**Article N.4 Desserte par les réseaux*****1. Adduction en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

***2. Eaux pluviales***

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne sera accepté qu'en cas de difficultés techniques pour l'absorption sur le terrain et après accord express de l'autorité compétente.

***3. Assainissement***

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

***4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications,...)***

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire

**Article N.5 Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

**Article N.6**                    **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies et emprises publiques**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0 m 50

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1<sup>o</sup> catégorie et routes à grande circulation.

Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations.

Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783

- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2<sup>o</sup> catégorie .

Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)

- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>o</sup> catégorie .

Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

3. **Par rapport à l'autoroute A.82 (ex RN n° 165)**

Le recul des constructions par rapport à l'axe de chaque chaussée est de **50 mètres**.

4. Par rapport aux **emprises publiques autres que les voies communales , les routes départementales, et l'A.82 :**

Aucune règle n'est définie.

**Article N.7** **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0 m 30

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

**Article N.8** **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie.

**Article N.9** **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie.



**Article N.10** **Hauteur maximale des constructions**

Aucune règle n'est définie.

**Article N.11** **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**  
**Protection des éléments de paysage****1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

**2. Clôtures**

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

**3. Protection des éléments de paysage****3.1 Les espaces boisés**

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

**3.2. Les talus**

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

### 3. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement.

*"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."*

#### **Article N.12**                      **Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Des aires de stationnement correspondant aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

#### **Article N.13**                      **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. 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.  
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

#### **Article N.14**                      **Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.























**Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables**

*Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les articles R 111.2, R 111.3.2, R111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21, ci après;*

**ARTICLE R 111.2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**ARTICLE R 111.3.2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**ARTICLE R 111.4**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

## Annexe 1 suite

## ARTICLE R 111.14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la Loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## ARTICLE R 111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous la réserve de l'observation de prescriptions spéciales, lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

## ARTICLE R 111.21

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

## Liste des éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme

De nombreux éléments intéressants du patrimoine architectural ou paysager de Concarneau, ne bénéficient d'aucune protection particulière. Leur conservation dépend donc de la volonté des propriétaires.

C'est pourquoi, conformément aux dispositions prévues à l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, certains éléments architecturaux ou paysagers remarquables, ont été identifiés.

Ces éléments, dont la liste suit, sont localisés sur les documents graphiques.

Ils sont protégés en application de l'un ou de l'autre des articles suivants du code de l'urbanisme, l'article L 430-1 relatif au permis de démolir, ou l'article L 442-2, relatif aux installations et travaux divers.

L'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme prévoit :

*"Les dispositions du présent titre (permis de démolir) s'appliquent : (...)*

*d) Dans les zones délimitées par un P.O.S. rendu public ou approuvé, en application du 7° de l'article L 123-1; (...)"*. Et l'article L 430-2 suivant : *"quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable, obtenir un permis de démolir"*.

L'article L 442-2, prévoit :

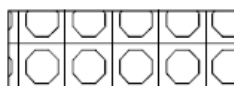
*"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."*

Dans ce cadre, les éléments suivants ont été retenus :

- le bief du moulin de Coat Min à Lanriec,
- le moulin de Coat Min ,
- le moulin de la Haie,
- le four à pain de la Haie,
- le four à pain de Kerhuel,
- le lavoir de la vallée de Kerandon
- le four à pain de Kernous,
- la fontaine de Saint Budoc sur Keroter
- le chêne "multi (?) centenaire" de Colguen
- la croix de Kerrichard
- le chêne de Kerandon Lanriec (environ 300 ans)
- le châtaignier de Kerilin
- la ferme de kerdevot
- la borne de corvée (rue de Tregunc).
-

## Commentaires de la légende du document graphique

### Espaces boisés classés



Des espaces ont reçu un classement en **espaces boisés** au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le classement en espace boisé concerne les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### Plantations à réaliser



Cette trame a été portée sur les terrains ou partie de terrains sur lesquels est imposée une plantation d'arbres de hautes tiges ou d'arbres de hautes tiges et d'arbustes en mélange. Ces aménagements paysagers devront être faits préalablement ou concomitamment à l'urbanisation de la zone. Cette plantation n'exclut pas d'autres usages tels que circulations des piétons et cycles, mobiliers urbains etc...

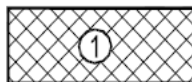
### Sites archéologiques



La localisation et la nature des vestiges de ces sites archéologiques ont été communiquées par le Service Régional d'Archéologie. Ce service a également communiqué le niveau de protection qu'il souhaite, à savoir l'application du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002. (voir aussi annexes du règlement partie écrite).



### Emplacements réservés



En application de l'article R123-11-d) du code de l'urbanisme, le PLU prévoit de placer en "emplacements réservés" certains terrains sur lesquels sont projetés la réalisation d'équipements publics tels que voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts, etc...

Cette disposition, permettant l'acquisition par la collectivité du terrain en cas de vente, à titre onéreux, préserve le terrain de toute construction de nature à compromettre sa destination à terme.

La commune de Concarneau a décidé de créer environ quarante emplacements réservés dont la liste se trouve en annexe du document graphique du règlement.

En application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, il a été convenu de créer deux emplacements réservés, destinés à la réalisation, de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Hormis les emplacements réservés créés au titre de l'article L.123-2, la représentation graphique des emplacements réservés est conforme à la nomenclature de l'article A.123-1 du code de l'urbanisme. Ainsi sur les documents graphiques du règlement figurent trois types d'emplacements réservés :

- les emplacements réservés pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert
- les emplacements réservés pour chemin piétonnier,
- les emplacements réservés pour piste cyclable.

La pièce 4a, annexe du document graphique du règlement présente **la liste des emplacements réservés**.

### Tracé indicatif de voirie



Dans certains secteurs 1AU ou 1AU<sub>i</sub>, il est reporté sur la partie graphique du règlement, des tracés indicatifs de voirie. Ces tracés sont là pour orienter et indiquer le principe général d'aménagement de la zone et notamment de sa desserte routière. Ils doivent être considérés comme des intentions de tracés, compte tenu de l'échelle du plan, et de non-connaissance de toutes les contraintes, la position exacte et les caractéristiques de ces tracés de voies ne peuvent être précisément définies qu'au stade opérationnel.

### Talus planté à conserver, talus plantés à créer, cheminements piéton/cycles existants ou à créer

Ces dispositions du document graphique correspondent, le plus souvent à la transcription de certains schémas d'aménagements définis dans la pièce 2b.

Ces protections ou créations devront être mises en œuvre dans le cadre des opérations d'aménagement ou préalablement à l'opération d'aménagement.

L'identification des talus à créer ou à conserver a pour objectif une meilleure insertion du bâti dans le site, ou une meilleure cohabitation des zones ayant des vocations différentes. Le maintien ou la création de cheminements piétons/cycles a pour objectif de développer le réseau de déplacement "en mode doux" sur l'ensemble du territoire communal et particulièrement de relier les nouveaux quartiers au maillage existant.

	Emplacement réservé pour chemin piéton
	Emplacement réservé pour piste cyclable
	Talus planté à conserver
	Talus planté à créer
	Cheminement piéton/cycles existant ou à créer (tracé indicatif)

### Éléments de patrimoine ou de paysage



Ces éléments de paysage ou de patrimoine sont identifiés au titre de l'article L.123-1 7°.

Il s'agit d'éléments qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur protection par un dispositif spécifique, en l'occurrence l'obligation d'une déclaration de travaux en mairie en cas d'intervention sur les dits éléments.

Afin de ne pas surcharger le présent document par des prescriptions superflues, le choix des éléments retenus a été réalisé non seulement suivant le critère d'intérêt patrimonial, mais aussi en évaluant le risque de destruction volontaire, partielle ou totale, ainsi le patrimoine communal n'a-t-il pas été inclus puisque la commune ne peut être que respectueuse de son patrimoine.

### Zone A, bâtiments d'intérêt architectural



Sur les planches du document graphique sont repérés les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pour lesquels le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas l'exploitation agricole en application de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme.

**Recul sur Routes Départementales et A.82.**

Sur la partie graphique du règlement sont reportés deux types de recul.

Le premier type de recul est le recul par rapport à l'axe des routes départementales, **hors agglomération**, tel que demandé par le gestionnaire des routes départementales.

Ces reculs ont été définis dans une délibération du Conseil Général du 25 mai 1984.

La partie littérale de cette règle se trouve dans les articles 6 de chaque zone définie dans la partie graphique du règlement.

Le second type de recul est issu de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (loi "Barnier" amendement Dupont) qui instaure un recul de 100 mètres le long des autoroutes et 75 mètres le long des voies classées à grande circulation. Ce recul a été porté sur les secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'études particulières. Ce recul pourra être modifié dans le cadre d'une modification du PLU qui définirait de nouvelles règles intégrant une réponse aux cinq critères évoqués dans l'article mentionné ci-dessus. Pour les zones ayant fait l'objet d'une étude particulière, ( voir paragraphe 3.3.2), ce recul n'est pas mentionné.

