

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BREHAT

## 4. REGLEMENT

*Arrêté le 21 juillet 2018*



**PERSPECTIVE**  
ATELIER D'URBANISME



# SOMMAIRE

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 6

## LEXIQUE / 13

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES / 21

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uh / 22

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uel / 29

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uep / 33

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc / 35

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER / 37

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUh / 38

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe / 44

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES / 49

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A / 50

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Aer / 56

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Aa / 62

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES / 63

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N / 64

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ne / 70

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ner / 76

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nd / 82

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nc / 84

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nm / 86

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Np / 87

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nmer / 88

## ANNEXE / 89

Espèces invasives / 90





# DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 6 LEXIQUE / 13



## DISPOSITIONS GENERALES

### SITES CLASSÉS ET INSCRITS

L'archipel de l'île de Bréhat est entièrement couvert par des sites classés et inscrits et comporte un monument historique, la croix Saint Michel. À ce titre, tout permis de construire, de démolir ou déclaration préalable (y compris clôture) doit faire l'objet d'une consultation auprès de l'architecte des Bâtiments de France. Selon la nature des travaux et leur situation en site classé ou inscrit, ou dans le périmètre du monument, co-visible ou non, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France est soit consultatif soit exprès. Ce dernier s'assure que les travaux ne portent pas atteinte au site. Il s'assure également du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU localise les périmètres des sites inscrits et classés.

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

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

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

#### Les règles et législations particulières

Au-delà du plan local d'urbanisme (PLU), le pétitionnaire doit vérifier que son projet respecte les obligations réglementaires d'autres législations telles que :

- le code de l'environnement (ex. zones humides, cours d'eau, règlement de la publicité...);

- le code civil (ex. droit de vues par rapport au voisinage, clôtures, plantations...);
- le code de la construction et de l'habitation (ex. règles de construction, de division, de réhabilitation, sécurité des immeubles, borne électrique...);
- le code du patrimoine (ex. monuments historiques, sites de sensibilité archéologique...);
- le code forestier (exploitation forestière...);
- le code rural (exploitation agricole...);
- ...

Le principe de l'indépendance des législations impose que la délivrance des autorisations d'urbanisme ne tienne pas compte des règles autres que celles figurant dans le PLU et le code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme sont donc délivrées sous réserve du droit des tiers et du respect des autres réglementations et des règles du droit privé.

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

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme. Les articles suivants restent applicables :

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

Art. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels,

agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Art. R. 111-23 : Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Art R. 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

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

### **Les orientations d'aménagement et de programmation**

S'ajoutent aux dispositions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle.

### **Les servitudes d'utilité publique**

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

### **Les règlementations communales spécifiques**

S'ajoute aux règles du PLU, la règle des lotissements dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

### **Les périmètres de préemption**

Conformément à la délibération du conseil municipal du xx/xx/2018, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

Conformément à la délibération du conseil municipal du xx/xx/2018, le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial est institué sur le périmètre indiqué au document graphique.

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

## ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT

### 1. Document graphique du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

#### ❖ En zones Urbaines (U) :

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

Est classé en zone Uh, les secteurs correspondant au tissu urbanisé du bourg et de Port-Clos. Cette zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

##### La zone urbaine, dite « zone Uel »

Est classée en zone Uel, la zone réservée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs, d'intérêt collectif et de services publics.

##### La zone urbaine, dite « zone Uep »

Est classée en zone Uep, la zone réservée à la station d'épuration.

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

Sont classées en zone Uc, les zones réservées aux cimetières.

#### ❖ En zones à Urbaniser (AU) :

##### La zone à urbaniser, dite « zone 1AUh »

Est classé en zone 1AUh, le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate

de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, et éventuellement des locaux destinés à l'exercice de professions libérales.

##### Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUe »

Sont classés en zones 1AUe, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Elles sont principalement destinées à recevoir des constructions à usage d'activités économiques.

#### ❖ En zones Agricoles (A) :

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

Sont classés en zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Sont classées en zone Aer, les zones agricoles relatives à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral.

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

Sont classés en zone Aa, les secteurs situés sur le domaine public maritime et délimitant les parties du domaine public maritime affectées aux activités aquacoles.

#### ❖ En zones Naturelles (N) :

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

Sont classés en zone N, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et



de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

#### **Les zones naturelles, dites « zones Ne »**

Sont classées en zone Ne, les zones correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle, où des extensions à destination d'activités économiques existantes peuvent être édifiées.

#### **Les zones naturelles, dites « zones Ner »**

Sont classées en zone Ner, les zones naturelles relatives à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral.

#### **La zone naturelle, dite « zone Nd »**

Est classée en zone Nd, la zone réservée à la déchetterie. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) exceptionnellement délimité au sein de la zone naturelle.

#### **Les zones naturelles, dites « zones Nm »**

Sont classées en zone Nm, les espaces maritimes de la commune relatifs aux zones de mouillage.

#### **Les zones naturelles, dites « zones Np »**

Sont classées en zone Np, les zones réservées aux ports.

#### **La zone naturelle, dite « zone Nc »**

Est classées en zone Nc, la zone réservée au cimetière. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) exceptionnellement délimité au sein de la zone naturelle.

#### **Les zones naturelles, dites « zones Nmer »**

Sont classés en zone Nmer, les espaces maritimes remarquables.

## **2. Règlement littéral du PLU**

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres qui répondent chacun à une question :

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : que puis-je faire ? que puis-je construire ?
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement dans mon projet ?
3. Équipements et réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ces chapitres intègrent les sous-chapitres suivants :

### **1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

- 1.1. Destinations et sous-destinations
- 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités

### **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- 2.4. Stationnement

### **3. Équipements et réseaux**

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2. Desserte par les réseaux

## ARTICLE 4. REGLES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN COMPLEMENT DES ZONES

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

### Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au PLU qui précise leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

### Les linéaires commerciaux

Le long des voies identifiées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des locaux à destination de commerce et artisanat ou de services, actuelle et future, est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage. Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

Un droit de préemption sur les fonds de commerce est institué sur le périmètre indiqué au document graphique.

### Les Espaces Boisés Classés (EBC)

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

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

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

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

Sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les haies et les boisements à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou à un boisement repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à lui porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt de la haie et du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage ou de destruction, des mesures compensatoires pourront être décidées, à hauteur du linéaire ou du nombre d'arbres détruit.

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

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, conserver, mettre en valeur, en raison de leur valeur patrimoniale et paysagère : les jardins du bourg

constituant des cœurs d'îlot végétaux ; les terrains boisés ou ouverts participant au paysage urbain.

L'identification des espaces non bâtis dans les zones urbaines les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des annexes identifiées dans le présent règlement, des voiries et accès et des équipements d'intérêt collectif et services publiques).

#### **Les zones humides indiquées à titre informatif**

L'inventaire des zones humides réalisé en 2017 n'est pas exhaustif. Les zones humides figurant sur le document graphique sont uniquement indiquées à titre informatif. Les zones humides, définies par les articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités au titre de la loi sur l'Eau.

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, est interdit sauf si un des cas suivants se présente :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports est démontrée ;
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou ils présentent un caractère d'intérêt général, notamment au sens de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L102-1 du code de l'urbanisme ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage et de traitement des eaux usées, d'eau potable et les réseaux qui les accompagnent, déclarés d'utilité publique ou présentant un caractère d'intérêt général notamment en vertu de l'article L211-7 du

code de l'environnement ou de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme, est démontré ;

- les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent à l'atteinte du bon état par des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;
- les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent au maintien ou à l'exploitation de la zone humide ;
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre de l'extension de bâtiments d'activité agricole existants.
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre de l'extension d'infrastructures portuaires ou maritimes existantes, en zone de vasière recouverte à chaque marée (slikke), essentiellement composée de vases et sans végétation.

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

- éviter l'impact ;
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne révisé 2016-2021.

#### **Le patrimoine indiqué à titre informatif**

L'inventaire du patrimoine réalisé en 2018 n'est pas exhaustif. Le patrimoine figurant sur le document graphique est uniquement indiqué à titre informatif.

## **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

### **Adaptations mineures**

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

configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

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

### Caractéristiques des terrains constructibles

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

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

### Autorisations spéciales

1 / Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 1.3. à 3.2. ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

3 / Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas l'ensemble des articles du règlement, à l'exception des cas suivants :

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

## LEXIQUE

### 1/ LEXIQUE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée.

Ce lexique définit les destinations et sous-destinations des articles 1.1 de chaque zone du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie Entrepôt Bureau Centre des congrès

#### Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activités de service ».

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

#### Artisanat et commerce de détail :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

#### Autres équipements recevant du public :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### Bureau :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et

de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

#### **Centre des congrès et d'exposition :**

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### **Cinéma :**

Sous destination de la catégorie « commerce et activité de service ».

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

#### **Commerce de gros :**

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

#### **Entrepôt :**

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

#### **Équipements sportifs :**

Sous-destination de la catégorie « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-

destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

#### **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :**

Sous-destination de la catégorie « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

#### **Exploitation agricole :**

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Selon l'article L311-1 du Code rural, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue



pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

#### **Exploitation forestière :**

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### **Hébergement :**

Sous-destination de la catégorie « Habitation ».

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### **Hébergement hôtelier et touristique :**

Sous-destination de la catégorie « commerce et activité de service ».

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

#### **Industrie :**

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du

secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

#### **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :**

Sous-destination de la catégorie « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

#### **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :**

Sous-destination de la catégorie « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

#### **Logement :**

Sous-destination de la catégorie « Habitation ».

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «

hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

#### **Restauration :**

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

#### **Salles d'art et de spectacles :**

Sous-destination de la catégorie « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

## **2/ LEXIQUE DES AUTRES TERMINOLOGIES UTILISEES DANS LE REGLEMENT**

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

#### **Accès :**

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

#### **Acrotère :**

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de toiture ou dans le prolongement de ses murs de façade.

#### **Alignement formé par les constructions voisines :**

Implantation de constructions formant un front bâti régulier (ligne formée par des constructions alignées).

#### **Alignement par rapport au domaine public :**

Il correspond à la limite entre le domaine public et l'unité foncière privée.

#### **Annexe :**

Construction ou installation dissociée et de plus faible importance que la construction principale et implantée sur la même parcelle ou la même unité foncière. La destination de l'annexe est la même que celle de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

*Exemples : abri de jardin, garage, carport, garage à vélos, four, puits, piscine... sont considérés comme une annexe s'ils sont détachés de celle-ci.*

#### **Attique :**

Est considéré comme attique, le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins un mètre à la verticale des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

#### **Balcon :**

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

#### **Bâtiment :**

Construction aérienne édiflée sur une unité foncière, de plus de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher.

#### **Bâtiment présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural :**

Bâtiments présentant une structure traditionnelle en pierre. Il s'agit notamment des maisons de villégiature et des maisons dites ternaires situées dans le bourg (à



trois travées et trois niveaux – rez-de-chaussée, étage, comble).

#### **Cellule commerciale :**

Construction située en rez-de-chaussée disposant d'une vitrine en façade sur rue.

#### **Changement de destination :**

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

#### **Clôture :**

Obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée.

#### **Construction :**

Structure (sous-terrainne, enterrée et aérienne) possédant une emprise au sol ou une surface de plancher, même sans fondation.

#### **Construction avoisinante :**

Construction qui se situe dans un rayon de 50 m maximum à vol d'oiseau.

#### **Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### **Contiguë :**

Est contiguë une construction qui touche une autre construction (construction contiguë).

#### **Emplacement réservé :**

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité

publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, espace vert,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

#### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, sans les ornements (éléments de modénature et marquises) ni les débords de toiture sauf s'ils sont soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### **Espace libre :**

L'espace libre correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise au sol), par les aires de stationnement de surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

#### **Extension :**

Correspond à l'agrandissement d'une construction principale ou d'une construction située sur le même terrain que la construction principale, dès lors que l'agrandissement est accolé à celle-ci.

*Exemples : remise, cellier, abri de jardin, garage, carport, garage à vélos, four, puits, piscine... sont considérés comme une extension à l'habitation s'ils sont accolés à celle-ci.*

#### **Façade :**

Ensemble des ouvrages ou partie d'ouvrages qui constituent les parties verticales d'une construction.

#### **Haie :**

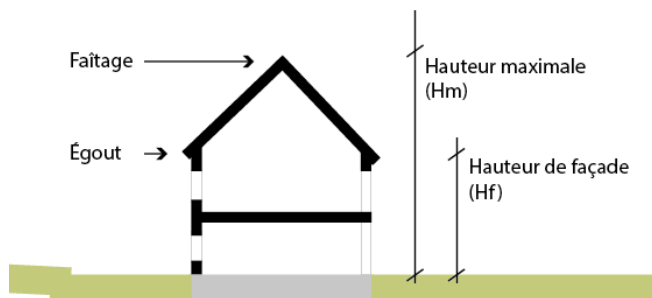
Une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat, sur talus ou sur creux, avec une présence d'arbustes, et, le cas échéant, une présence d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs...).

#### **Hauteur :**

Deux types de hauteur sont définis :

- La hauteur de façade  $H_f$  d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

- La hauteur maximale  $H_m$  est mesurée au point le plus élevé du toit, c'est-à-dire au faîtage, à l'exception des superstructures techniques.



### Limite séparative :

Une limite séparative est une limite entre une propriété qui constitue le terrain d'assiette d'une construction et la ou les propriétés contiguës.

### Mitoyenneté :

Elle désigne la situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant des immeubles contigus (mur, clôture...).

### Nuisance :

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

### Petit patrimoine

Le petit patrimoine ou patrimoine vernaculaire, regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue ».

*Exemples : croix, guérites, poudrières, abris de sauvetage, chapelles, cales et murets littoraux...*

### Plan d'aménagement d'ensemble :

Plan d'urbanisation qui doit porter sur la totalité des terrains de la zone concernée pour garantir la cohérence d'aménagement.

### Retrait (distance d'implantation) :

Distance d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.

### Réhabilitation d'une construction :

Fait de réaliser des travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales.

### Rénovation d'une construction :

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

### Restauration d'une construction :

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

### Site de production agricole :

Un site de production agricole peut être constitué de plusieurs constructions liées à l'activité économique agricole d'une même entreprise, dont les destinations relèvent de plusieurs catégories : D'une manière générale, la destination des constructions est liée à l'usage qui en est fait.

### Construction à destination « exploitation agricole » (cf. définition plus haut) :

- Constructions nécessaires à l'acte de production (salle de traite, stabulation, stockage matériel, stockage fourrage...)
- Constructions liées aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (ferme pédagogique, laboratoire de transformation des

produits de l'exploitation, local de vente des produits de l'exploitation...)

Autres constructions présentes sur le site de production agricole :

- Logement de l'exploitant : destination habitation. Les chambres d'hôtes comprises dans le logement de l'exploitant relèvent de la destination habitation
- Gîte (logement meublé voué à être loué sans service d'hôtellerie spécifique) : destination habitation

Une même entreprise agricole peut posséder plusieurs sites de production.

**Surface de plancher :** (R 111-22 du Code de l'urbanisme).

La surface plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces affectées à l'habitation.

**Terrain naturel :**

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

**Tiers (référence à la zone A) :**

Un tiers est celui qui reste à demeure (CAA de Nantes du 10/07/15 - 14NT01924).

**Unité foncière :**

Est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**Voies ou emprises publiques :**

La voie publique s'entend comme 'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.





# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Uh / 22**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Uel / 29**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Uep / 33**



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Uc / 35**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

# Uh 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## Uh 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont uniquement autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement	✓ sous conditions	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓ sous conditions	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	
	Cinéma	✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ sous conditions	
	Entrepôt	✓ sous conditions	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	

## Uh 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

### 1. Sont interdits :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement prolongé des caravanes.
- Les éoliennes.
- Les campings.

- Dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations de toute nature. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

## 2. Sont admis :

- Les maisons d'habitation à raison d'une par unité foncière constituée à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes liées aux habitations existantes dans la limite de deux par habitation, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement et de respecter les limites définies à l'article 2.1.2 ci-après.
- La modernisation ou l'extension limitée des établissements appartenant aux destinations « industrie, commerce de gros et entrepôt » existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas générer de nuisances et d'une parfaite intégration dans le site.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- La restauration à l'identique ou la remise en état de bâtiments détériorés présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique) sous réserve de démontrer la composition architecturale initiale du bâtiment via une photographie.
- La restauration à l'identique ou la remise en état du petit patrimoine (cf. lexique) sous réserve de démontrer la composition architecturale initiale du patrimoine via une photographie.

**3. Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),** l'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

## Uh 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **Uh 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Uh 2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Uh 2.1.1 Implantation des constructions**

##### Uh 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le recul éventuel sur voie est déterminé en fonction de l'implantation des constructions existantes.

##### Uh 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

D'une manière générale, l'implantation des constructions tient compte de l'orientation, de la topographie du terrain, du parcellaire voisin et des constructions qui y sont édifiées ou peuvent l'être compte tenu des prescriptions du présent règlement.

- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades sont écartées d'une distance au moins égale à 2 mètres.

##### Uh 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës sont édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 2 mètres.

##### Uh 2.1.1.4 Orientations des constructions

L'axe longitudinal du corps principal est orienté de préférence Est Ouest avec une tolérance de 30°, sauf contradiction avec le tissu urbain existant.

#### **Uh 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher**

1. L'extension des habitations est autorisée, dans la limite de :

- pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> : est autorisé 50% d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et compté à partir de la date d'approbation du PLU
- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> : est autorisé 30% d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> et compté à partir de la date d'approbation du PLU

Ces surfaces d'emprises au sol supplémentaires peuvent être réalisées en plusieurs travaux.



2. L'extension des établissements appartenant aux destinations « industrie, commerce de gros et entrepôt » sont limitées à 50m<sup>2</sup> au sol.

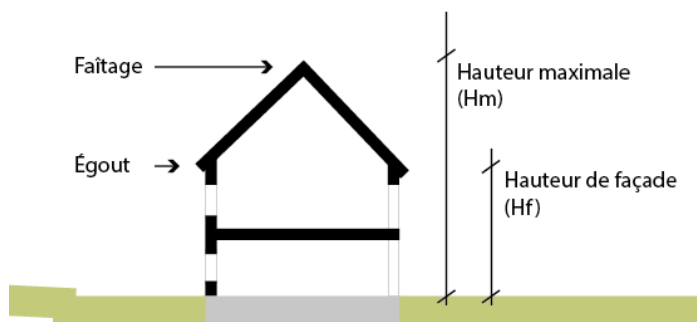
3. Les bâtiments annexes à l'habitation (abris de jardins, remises, etc...) sont limités à 10m<sup>2</sup> au sol.

### Uh 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles n'excède pas 5,50 mètres à l'égout.

2. La hauteur totale des bâtiments annexes (abris de jardins, remises, etc...) n'excède pas 3,50 mètres.

3. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics importants d'intérêt général ; ces bâtiments, de hauteur supérieure, s'intègrent avec soin à l'environnement bâti et paysager.



## Uh 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Uh 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

#### La forme

1. Les rez-de-chaussée sont de plain-pied avec le sol naturel.

2. La largeur des constructions n'excède pas 7 mètres.

3. Les toitures seront à deux pans symétriques et présenteront une inclinaison de 45°. Pour les extensions, une pente différente pourra être autorisée en cas de liaison avec une toiture existante ou de la création d'un appentis adossé.

4. Les balcons et tous ouvrages en saillies de la façade sont interdits.

5. Les ouvertures en toitures sont de type « capucine », « chien assis » ou similaires. Les fenêtres de toit seront autorisées à condition que leurs dimensions n'excèdent pas 0,80 x 1 mètre ou de taille mesurée, dont les proportions respectent un juste rapport d'échelle avec l'édifice et sa toiture. Les ouvertures sont posées encastrées, sans coffrage de volets roulants visibles depuis l'extérieur.

6. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics importants et d'intérêt général dans la mesure où leur intégration à l'environnement bâti et paysager est garantie.

#### Les matériaux

1. Les murs sont en pierres du pays apparents ou revêtus d'un enduit naturel au mortier de chaux, à l'exclusion de tout pigment coloré. Le bardage en bois naturel peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration au tissu bâti existant. D'autres matériaux pourront également être exceptionnellement autorisés sous réserve du respect de la qualité architecturale et d'une juste intégration paysagère.
2. Les couvertures sont obligatoirement réalisées en ardoise de schiste. Le zinc pré-patiné peut être exceptionnellement autorisé pour les extensions et annexes en cas d'inadéquation architecturale ou technique d'une couverture en ardoises. D'autres types de toiture peuvent également être envisagées sous réserve du respect de la qualité architecturale, d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager existant, et de de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.
3. Le chaume de blé de tradition locale utilisé entre pignons sera éventuellement admis.
4. Les menuiseries extérieures s'harmonisent avec la construction et l'environnement et sont de teinte neutre et discrète (gris clair ou ton bois naturel apparent, par exemple). En cas de changement de menuiseries existantes, il conviendra de conserver le dessin d'origine. Les volets roulants sont interdits.
5. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics importants et d'intérêt général dans la mesure où leur intégration à l'environnement bâti et paysager est garanti.

#### **Uh 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

1. Les travaux de restauration, d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique) sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :
  - La composition de la façade et l'organisation des ouvertures sont respectées.
  - L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
  - Les éléments d'ornementation et les matériaux d'origine ou de qualité sont conservés, mis en valeur et restaurés.
2. Tout permis de construire, de démolir ou déclaration préalable (y compris clôture) doit faire l'objet d'une consultation auprès de l'architecte des Bâtiments de France.

#### **Uh 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées**

1. Des procédés techniques modernes, tels que la captation solaire ou thermique ou l'isolation thermique par l'extérieur, pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment, d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect et de la mise en valeur de la qualité architecturale.
2. Les constructions respectent les nouvelles réglementations d'isolation thermique en vigueur.

#### **Uh 2.2.4 Densité**

Non réglementé.

## **Uh 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **Uh 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs**

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle...), l'aménagement est conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il fait l'objet d'un traitement paysager.

### **Uh 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage**

1. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir la liste des « plantes invasives de Bretagne » du conservatoire botanique national de Brest, en annexe du règlement).

### **Uh 2.3.3 Clôtures**

1. Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
2. Les clôtures nouvelles sont d'une hauteur maximale de 1,80 m et répondent à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - Grillage incorporé dans une haie végétale d'essences locales,
  - Murets de pierres locales, maçonnées, en parement, ou sèches suivant la tradition locale.
3. Tout autre mode de clôture et en particulier les plaques et poteaux en béton préfabriqués sont interdits.
4. Les portails et portillons ne seront pas en matériau synthétique et devront être ajourés.
5. Toute installation de clôture et muret ou démolition de muret et talus est soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

## **Uh 2.4 Stationnement**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur les espaces publics sauf autorisation.

## **Uh 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Uh 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Uh 3.1.1 Accès**

Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

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

### **Uh 3.1.2 Voirie**

Non réglementé.

## **Uh 3.2 Desserte par les réseaux**

### **Uh 3.2.1 Eau potable**

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

### **Uh 3.2.2 Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
2. Dans les parties du territoire, non encore desservies par le réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont obligatoirement conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées ultérieurement au réseau public. Elles sont agréées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

### **Uh 3.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **Uh 3.2.4 Communications électroniques**

Pour toute construction, les branchements aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

### **Uh 3.2.5 Énergie et électricité**

Pour toute construction, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

### **Uh 3.2.6 Gestion des déchets**

Toute construction respecte le règlement et l'organisation de ramassage des déchets communaux.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uel

# Uel 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### Uel 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont uniquement autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement		✘
	Hébergement		✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✘
	Restauration		✘
	Commerce de gros		✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✘
	Hébergement hôtelier et touristique		✘
	Cinéma	✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✘
	Entrepôt		✘
	Bureau		✘
	Centre de congrès et d'exposition	✓	

### Uel 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

#### 1. Sont interdits :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- Les éoliennes.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les campings.

## Uel 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

# Uel 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Uel 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Uel 2.1.1 Implantation des constructions

#### Uel 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Non réglementé.

#### Uel 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

#### Uel 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### Uel 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

### Uel 2.1.3 Règles de hauteur

Non réglementé.

## Uel 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Uel 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

#### La forme

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Des procédés techniques modernes, tels que la captation solaire ou thermique, ou l'isolation thermique par l'extérieur, pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment, d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect et de la mise en valeur de la qualité architecturale.

#### Les matériaux

Non réglementé.

#### **Uel 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

Non réglementé.

#### **Uel 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées**

Les constructions respectent les nouvelles réglementations d'isolation thermique en vigueur.

#### **Uel 2.2.4 Densité**

Non réglementé.

### **Uel 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### **Uel 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables**

Non réglementé.

#### **Uel 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs**

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les plantations existantes, en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

#### **Uel 2.3.3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Non réglementé.

#### **Uel 2.3.4 Clôtures**

Non réglementé.

### **Uel 2.4 Stationnement**

#### **Uel 2.4.1 Dispositions générales**

1. Le stationnement de tout véhicule est interdit sur les espaces publics sauf autorisation.
2. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, des places de stationnement accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

## **Uel 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Uel 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Uel 3.1.1 Accès**

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

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

#### **Uel 3.1.2 Voirie**

Non réglementé.

### **Uel 3.2 Desserte par les réseaux**

#### **Uel 3.2.1 Eau potable**

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

#### **Uel 3.2.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### **Uel 3.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Uel 3.2.4 Communications électroniques**

Pour toute construction, les branchements aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

#### **Uel 3.2.5 Énergie et électricité**

Pour toute construction, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

#### **Uel 3.2.6 Gestion des déchets**

Toute construction respecte le règlement et l'organisation de ramassage des déchets communaux.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uep

# Uep 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES

## Uep 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont uniquement autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement		✘
	Hébergement		✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✘
	Restauration		✘
	Commerce de gros		✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✘
	Hébergement hôtelier et touristique		✘
	Cinéma		✘
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✘
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✘
	Salles d'art et de spectacles		✘
	Equipements sportifs		✘
	Autres équipements recevant du public		✘
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✘
	Entrepôt		✘
	Bureau		✘
	Centre de congrès et d'exposition		✘

## Uep 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

## Uep 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **Uep 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

## **Uep 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

# Uc 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES

### Uc 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont uniquement autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement		✘
	Hébergement		✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✘
	Restauration		✘
	Commerce de gros		✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✘
	Hébergement hôtelier et touristique		✘
	Cinéma		✘
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✘
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✘
	Salles d'art et de spectacles		✘
	Equipements sportifs		✘
	Autres équipements recevant du public	✓ sous conditions	✘
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✘
	Entrepôt		✘
	Bureau		✘
	Centre de congrès et d'exposition		✘

### Uc 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont uniquement autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité patrimoniale et paysagère du site, les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution du cimetière.

### Uc 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **Uc 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

## **Uc 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Non réglementé.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES 1AUh / 38**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES 1AUe / 44**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

# 1AUh 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 1AUh 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont uniquement autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement	✓ sous conditions	
	Hébergement		✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✘
	Restauration		✘
	Commerce de gros		✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ sous conditions	
	Hébergement hôtelier et touristique		✘
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		✘
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✘
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✘
	Salles d'art et de spectacles		✘
	Equipements sportifs		✘
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public		✘
	Industrie		✘
	Entrepôt		✘
	Bureau		✘
	Centre de congrès et d'exposition		✘

## 1AUh 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1. Sont interdits :

- Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement prolongé des caravanes.
- Les éoliennes.
- Les campings.

## **2. Sont admis :**

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter l'OAP et le règlement ci-après.
2. Les locaux destinés à l'exercice de professions libérales, non générateurs de nuisances, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.

## **1AUh 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale**

### **1AUh 1.3.1 Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

### **1AUh 1.3.2 Mixité sociale**

L'opération comportera 100 % de logements locatifs publics.

## **1AUh 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AUh 2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1AUh 2.1.1 Implantation des constructions**

##### 1AUh 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

##### 1AUh 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation des constructions tient compte de l'orientation, de la topographie du terrain, du parcellaire voisin et des constructions qui y sont édifiées.
2. Les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades sont écartées d'une distance au moins égale à 2 mètres.

##### 1AUh 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës sont édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 2 mètres.

#### 1AUh 2.1.1.4 Orientations des constructions

L'axe longitudinal du corps principal est orienté de préférence Est Ouest avec une tolérance de 30°, sauf contradiction avec le tissu urbain existant.

#### **1AUh 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher**

1. L'extension des habitations est autorisée, dans la limite de :

- pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> : est autorisé 50% d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et compté à partir de la date d'approbation du PLU
- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> : est autorisé 30% d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> et compté à partir de la date d'approbation du PLU

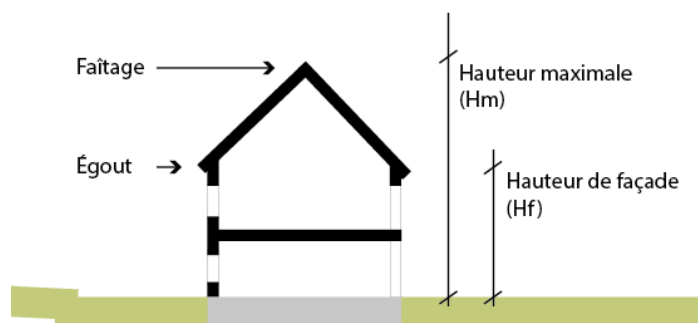
Ces surfaces d'emprises au sol supplémentaires peuvent être réalisées en plusieurs travaux.

2. Les bâtiments annexes à l'habitation (abris de jardins, remises, etc...) sont limités à 10m<sup>2</sup> au sol.

#### **1AUh 2.1.3 Règles de hauteur**

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles n'excède pas 4,00 mètres à l'égout.

2. La hauteur totale des bâtiments annexes (abris de jardins, remises, etc...) n'excède pas 3,50 mètres.



## **1AUh 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1AUh 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant**

#### La forme

1. Les rez-de-chaussée sont de plain-pied avec le sol naturel.
2. La largeur des constructions n'excède pas 7 mètres.



3. Les toitures seront à deux pans symétriques et présenteront une inclinaison de 45°. Pour les extensions, une pente différente pourra être autorisée en cas de liaison avec une toiture existante ou de la création d'un appentis adossé.

4. Les balcons et tous ouvrages en saillies de la façade sont interdits.

5. Les ouvertures en toitures sont de type « capucine », « chien assis » ou similaires. Les fenêtres de toit seront autorisées à condition que leurs dimensions n'excèdent pas 0,80 x 1 mètre ou de taille mesurée, dont les proportions respectent un juste rapport d'échelle avec l'édifice et sa toiture. Les ouvertures sont posées encastrées, sans coffrage de volets roulants visibles depuis l'extérieur.

6. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics importants et d'intérêt général dans la mesure où leur intégration à l'environnement bâti et paysager est garanti.

### Les matériaux

1. Les murs sont en pierres du pays apparents ou revêtus d'un enduit naturel au mortier de chaux, à l'exclusion de tout pigment coloré. Le bardage en bois naturel peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration au tissu bâti existant. D'autres matériaux pourront également être exceptionnellement autorisés sous réserve du respect de la qualité architecturale et d'une juste intégration paysagère.

2. Les couvertures sont obligatoirement réalisées en ardoise de schiste. Le zinc pré-patiné peut être exceptionnellement autorisé pour les extensions et annexes en cas d'inadéquation architecturale ou technique d'une couverture en ardoises. D'autres types de toiture peuvent également être envisagées sous réserve du respect de la qualité architecturale, d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager existant, et de de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

3. Le chaume de blé de tradition locale utilisé entre pignons sera éventuellement admis.

4. Les menuiseries extérieures s'harmonisent avec la construction et l'environnement et sont de teinte neutre et discrète (gris clair ou ton bois naturel apparent, par exemple). En cas de changement de menuiseries existantes, il conviendra de conserver le dessin d'origine. Les volets roulants sont interdits.

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics importants et d'intérêt général dans la mesure où leur intégration à l'environnement bâti et paysager est garanti.

### **1AUh 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

Non réglementé.

### **1AUh 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées**

Des procédés techniques modernes, tels que la captation solaire ou thermique ou l'isolation thermique par l'extérieur, pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment, d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect et de la mise en valeur de la qualité architecturale.

### **1AUh 2.2.4 Densité**

Non réglementé.

## **1AUh 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **1AUh 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs**

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle...), l'aménagement est conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il fait l'objet d'un traitement paysager.

### **1AUh 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage**

1. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir la liste des « plantes invasives de Bretagne » du conservatoire botanique national de Brest, en annexe du règlement).

### **1AUh 2.3.3 Clôtures**

1. Les clôtures nouvelles sont d'une hauteur maximale de 1,80 m et répondent à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - Grillage incorporé dans une haie végétale d'essences locales,
  - Murets de pierres locales, maçonnées, en parement, ou sèches suivant la tradition locale.
2. Tout autre mode de clôture et en particulier les plaques et poteaux en béton préfabriqués sont interdits.
3. Les portails et portillons ne seront pas en matériau synthétique et devront être ajourés.
4. Toute installation de clôture et muret ou démolition de muret et talus est soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

## **1AUh 2.4 Stationnement**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur les espaces publics sauf autorisation.

## **1AUh 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **1AUh 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1AUh 3.1.1 Accès**

Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

### **1AUh 3.1.2 Voirie**

Non réglementé.

## **1AUh 3.2 Desserte par les réseaux**

### **1AUh 3.2.1 Eau potable**

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

### **1AUh 3.2.2 Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2. Dans les parties du territoire, non encore desservies par le réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont obligatoirement conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées ultérieurement au réseau public. Elles sont agréées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

### **1AUh 3.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **1AUh 3.2.4 Communications électroniques**

Pour toute construction, les branchements aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

### **1AUh 3.2.5 Énergie et électricité**

Pour toute construction, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

### **1AUh 3.2.6 Gestion des déchets**

Toute construction respecte le règlement et l'organisation de ramassage des déchets communaux.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

# 1AUe 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1AUe 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont uniquement autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ sous conditions	
	Exploitation forestière		✗
Habitation	Logement		✗
	Hébergement		✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration		✗
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hébergement hôtelier et touristique		✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✗
	Salles d'art et de spectacles		✗
	Equipements sportifs		✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	✓	
	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✗

### 1AUe 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2. Sont admis les constructions agricoles abritant des animaux sous réserve de :

- S'implanter sur le secteur spécifique indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- Ne pas générer de périmètre de réciprocité supérieur à 50 mètres.

- Ne pas nuire aux autres activités économiques présentes dans la zone pour des questions sanitaires notamment.

3. Sont interdits :

- Tout type de construction et d'installation qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de l'environnement de la zone.
- Les dépôts de carburant.
- Les éoliennes.

## **1AUe 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AUe 2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1AUe 2.1.1 Implantation des constructions**

##### 1AUe 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera définie au sein du projet d'aménagement d'ensemble, en cohérence avec les orientations fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

##### 1AUe 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera définie au sein du projet d'aménagement d'ensemble, en cohérence avec les orientations fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

##### 1AUe 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

#### **1AUe 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher**

Non réglementé.

#### **1AUe 2.1.3 Règles de hauteur**

La hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 6 m. Toutefois pour des raisons techniques, une hauteur supérieure peut être autorisée, dans la limite de 20% de dépassement.

### **1AUe 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1AUe 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant**

1. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ; le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.
2. Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :
  - De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
  - Du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
  - Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs.

### **1AUe 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

Non réglementé.

### **1AUe 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées**

1. Sont autorisés les équipements permettant la production et/ou le stockage de l'énergie sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect et de la mise en valeur de la qualité architecturale.
2. Les constructions respectent les nouvelles réglementations d'isolation thermique en vigueur.

### **1AUe 2.2.4 Densité**

Non réglementé.

## **1AUe 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **1AUe 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs**

1. Les dépôts de matériaux et matériels sont réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
2. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement est conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
3. Les plantations existantes, en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

### **1AUe 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage**

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

### **1AUe 2.3.3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Non réglementé.

### **1AUe 2.3.4 Clôtures**

Non réglementé.

## **1AUe 2.4 Stationnement**

### **1AUe 2.4.1 Dispositions générales**

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées sont aménagées en dehors des voies publiques et sont autant que possible mutualisés.
2. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre favorise autant que possible l'infiltration des eaux pluviales.
3. Le stationnement doit répondre aux besoins selon la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

## **1AUe 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **1AUe 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1AUe 3.1.1 Accès**

Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

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

#### **1AUe 3.1.2 Voirie**

Non réglementé.

### **1AUe 3.2 Desserte par les réseaux**

#### **Dispositions générales**

Les lignes et réseaux sont installés en souterrain.

#### **1AUe 3.2.1 Eau potable**

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

#### **1AUe 3.2.2 Eaux usées**

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

#### **1AUe 3.2.3 Eaux pluviales**

1. Les eaux pluviales seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.
2. En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

#### **1AUe 3.2.4 Communications électroniques**

Pour toute construction, les branchements aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

#### **1AUe 3.2.5 Énergie et électricité**

Pour toute construction, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

#### **1AUe 3.2.6 Gestion des déchets**

1. Toute construction respecte le règlement et l'organisation de ramassage des déchets communaux.
2. Le dépôt et le stockage de déchets de chantier (gravats...) est mutualisé ou compartimenté et devra être soigneusement traité.





# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A / 50**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Aer / 56**



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Aa / 62**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

# A 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### A 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont uniquement autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ sous conditions	
	Exploitation forestière		✗
Habitation	Logement	✓ sous conditions	
	Hébergement		✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✗
	Restauration		✗
	Commerce de gros		✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✗
	Hébergement hôtelier et touristique		✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✗
	Salles d'art et de spectacles		✗
	Equipements sportifs		✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	✓ sous conditions	
	Industrie		✗
	Entrepôt		✗
	Bureau		✗
	Centre de congrès et d'exposition		✗

### A 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Dans la bande des 100 mètres

1. Sont interdites, dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage et en dehors des espaces urbanisés, les constructions, changements de destination, extensions et installations de toute nature. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

#### En dehors de la bande des 100 mètres

2. Est interdit, le changement de destination des bâtiments agricoles et économiques existants.

3. L'ensemble des constructions, installations, travaux, stationnement prolongé de caravanes, éoliennes et dépôt de déchets de toute nature est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après :

Sont autorisées, sous réserve d'être en continuité du bourg et de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers et la qualité paysagère du site, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante et la qualité paysagère du site :

- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement et ne réduise la distance par rapport aux bâtiments agricoles situés à moins de 100 m.
- Les annexes liées aux habitations existantes dans la limite de deux par habitation, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- L'extension des bâtiments à usage agricole existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter les limites définies à l'article 2.1.2 ci-après, que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement et ne réduise la distance par rapport aux tiers situés à moins de 100 m.
- La restauration à l'identique ou la remise en état de bâtiments détériorés présentant un intérêt d'ou architectural (cf. lexique) sous réserve de démontrer la composition architecturale initiale du bâtiment via une photographie et d'être à plus de 100 m d'un bâtiment agricole.
- La restauration à l'identique ou la remise en état du petit patrimoine (cf. lexique) sous réserve de démontrer la composition architecturale initiale du patrimoine via une photographie.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités. Ces travaux sont soumis à autorisation.

## **A 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **A 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A 2.1.1 Implantation des constructions**

##### A 2.1.1.1 Implantation par rapport à l'emprise publique

1. Les constructions susceptibles d'être édifiées en application de l'article 1.2 sont implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

2. Toutefois, des dispositions différentes sont admises en fonction de l'implantation des constructions existantes.

### A 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 2 mètres.

### A 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

### **A 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher**

1. L'extension des habitations est autorisée, dans la limite de :

- pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> : est autorisé 50% d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et compté à partir de la date d'approbation du PLU
- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> : est autorisé 30% d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> et compté à partir de la date d'approbation du PLU

Ces surfaces d'emprises au sol supplémentaires peuvent être réalisées en plusieurs travaux.

2. L'emprise au sol de l'extension d'un bâtiment à usage agricole est limitée à 100m<sup>2</sup>, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

3. Les bâtiments annexes à l'habitation (abris de jardins, remises, etc...) sont limités à 10m<sup>2</sup> au sol.

### **A 2.1.3 Règles de hauteur**

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à l'égout à partir du sol naturel ne peut excéder 3,50 mètres.

2. La hauteur totale des bâtiments annexes (abris de jardins, remises, etc...) n'excède pas 3,50 mètres.

3. Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 6 mètres.

## **A 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant**

#### Dispositions générales

1. Toutes constructions ou installations susceptibles d'être autorisées doivent obligatoirement s'intégrer dans le site.

2. Pour les extensions à usage agricole, les dispositions du présent article ne sont pas applicables. Ces extensions présentent une unité d'aspect et de volume compatible avec l'architecture traditionnelle de l'île. L'emploi de matériaux de récupération conférant à l'extension un aspect de construction provisoire est interdit.

#### Les façades

3. Les balcons et tous ouvrages en saillies de la façade sont interdits.

4. Les murs sont en pierres du pays apparents ou revêtus d'un enduit naturel au mortier de chaux, à l'exclusion de tout pigment coloré. Le bardage en bois naturel peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration au tissu bâti existant ou d'un emploi pour un bâtiment agricole. D'autres matériaux pourront également être exceptionnellement autorisés sous réserve du respect de la qualité architecturale et d'une juste intégration paysagère.

5. Les menuiseries extérieures s'harmonisent avec la construction et l'environnement et sont de teinte neutre et discrète (gris clair ou ton bois naturel apparent, par exemple). En cas de changement de menuiseries existantes, il conviendra de conserver le dessin d'origine. Les volets roulants sont interdits.

#### Les toitures

6. Les couvertures sont obligatoirement réalisées en ardoise de schiste. Les toitures seront à deux pans symétriques et présenteront une inclinaison de 45°. Pour les extensions, une pente différente pourra être autorisée en cas de liaison avec une toiture existante ou de la création d'un appentis adossé. Pour les extensions de bâtiments agricoles, pourra néanmoins être envisagé d'autres types de toiture sous réserve du respect de la qualité du site et de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

7. Le chaume de blé de tradition locale utilisé entre pignons sera éventuellement admis.

8. Les ouvertures en toitures sont de type « capucine », « chien assis » ou similaires. Les fenêtres de toit seront autorisées à condition que leurs dimensions n'excèdent pas 0,80 x 1 mètre ou de taille mesurée, dont les proportions respectent un juste rapport d'échelle avec l'édifice et sa toiture. Les ouvertures sont posées encastrées, sans coffrage de volets roulants visibles depuis l'extérieur.

### **A 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

1. Les travaux de restauration, d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique) sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures sont respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation et les matériaux d'origine ou de qualité sont conservés, mis en valeur et restaurés.

2. Tout permis de construire, de démolir ou déclaration préalable (y compris clôture) doit faire l'objet d'une consultation auprès de l'architecte des Bâtiments de France.

### **A 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées**

Des procédés techniques modernes, tels que la captation solaire ou thermique ou l'isolation thermique par l'extérieur, pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment, d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect et de la mise en valeur de la qualité architecturale.

#### **A 2.2.4 Densité**

Non réglementé.

### **A 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### **A 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs**

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle...), l'aménagement est conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il fait l'objet d'un traitement paysager.

#### **A 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage**

1. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir la liste des « plantes invasives de Bretagne » du conservatoire botanique national de Brest, en annexe du règlement.)

#### **A 2.3.3 Clôtures**

1. Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
2. Les clôtures nouvelles sont d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et répondent à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - grillage incorporé dans une haie végétale d'essences locales,
  - murets de pierres locales, maçonnées, en parement, sèches suivant la tradition locale.
3. Tout autre mode de clôture et en particulier les plaques et poteaux en béton préfabriqués sont interdits.
4. Les portails et portillons ne seront pas en matériau synthétique et devront être ajourés.
5. Toute installation de clôture et muret ou démolition de muret et talus est soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

### **A 2.4 Stationnement**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur les espaces publics sans autorisation.

## **A 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **A 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **A 3.1.1 Accès**

Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

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

#### **A 3.1.2 Voirie**

Non réglementé.

### **A 3.2 Desserte par les réseaux**

#### **Dispositions générales**

Les lignes et réseaux sont installés en souterrain.

#### **A 3.2.1 Eau potable**

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

#### **A 3.2.2 Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation est assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

#### **A 3.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **A 3.2.4 Communications électroniques**

Pour toute construction, les branchements aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

#### **A 3.2.5 Énergie et électricité**

Pour toute construction, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

### **A 3.2.6 Gestion des déchets**

Toute construction respecte le règlement et l'organisation de ramassage des déchets communaux.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aer**

# **Aer 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

## **Aer 1.1 Destinations et sous-destinations**

Sont uniquement autorisées, les constructions, installations et travaux divers expressément prévus à l'article Aer 1.2.

## **Aer 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### Dans la bande des 100 mètres

Sont interdites, dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage et en dehors des espaces urbanisés, les constructions, changements de destination, extensions et installations de toute nature. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

### En dehors de la bande des 100 mètres

Sont uniquement admis les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation touristique et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.



4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés.
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti (petit patrimoine et bâtiment présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural / cf lexique) 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, et sous réserve de démontrer la composition architecturale initiale du bâtiment et du petit patrimoine via une photographie.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

6. Est interdit, le changement de destination des bâtiments d'activités économiques existants.

## **Aer 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Aer 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Aer 2.1.1 Implantation des constructions**

##### Aer 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

1. Toutes nouvelles constructions et installations respectent un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

##### Aer 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

##### Aer 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### **Aer 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher**

L'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 50m<sup>2</sup> au sol.

### **Aer 2.1.3 Règles de hauteur**

1. La hauteur des constructions ou installations n'est pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.
2. Pour les bâtiments d'activité agricole, la hauteur maximale de l'extension ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant.

## **Aer 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aer 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant**

1. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ; le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.
2. Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :
  - De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
  - Du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
  - Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs.

### **Aer 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

1. Les travaux de réfection et de remise en état réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique) sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :
  - La composition de la façade et l'organisation des ouvertures est respectées.
  - L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
  - Les éléments d'ornementation et les matériaux d'origine ou de qualité sont conservés, mis en valeur et restaurés.
2. Tout permis de construire, de démolir ou déclaration préalable (y compris clôture) doit faire l'objet d'une consultation auprès de l'architecte des Bâtiments de France.

### **Aer 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées**

Des procédés techniques modernes, tels que la captation solaire ou thermique, ou l'isolation thermique par l'extérieur, pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment, d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect et de la mise en valeur de la qualité architecturale.

### **Aer 2.2.4 Densité**

Non réglementé.

## **Aer 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **Aer 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs**

1. Les plantations nouvelles ne compromettent pas la vocation générale de la zone, en particulier :
  - Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
  - Les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.
2. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir la liste des « plantes invasives de Bretagne » du conservatoire botanique national de Brest, en annexe du règlement.)
3. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle...), l'aménagement est conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il fait l'objet d'un traitement paysager.

### **Aer 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage**

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

### **Aer 2.3.3 Clôtures**

1. Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
2. Les clôtures nouvelles sont d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et répondent à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - grillage incorporé dans une haie végétale d'essences locales,
  - murets de pierres locales, maçonnées, en parement, sèches suivant la tradition locale.
3. Tout autre mode de clôture et en particulier les plaques et poteaux en béton préfabriqués sont interdits.

4. Les portails et portillons ne seront pas en matériau synthétique et devront être ajourés.

5. Toute installation de clôture et muret ou démolition de muret et talus est soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

## **Aer 2.4 Stationnement**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur les espaces publics sauf autorisation.

# **Aer 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **Aer 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

### **Aer 3.1.1 Accès**

Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

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

### **Aer 3.1.2 Voirie**

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **Aer 3.2 Desserte par les réseaux**

### **Dispositions générales**

Les lignes et réseaux sont installés en souterrain.

### **Aer 3.2.1 Eau potable**

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

### **Aer 3.2.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation est assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

### **Aer 3.2.3 Eaux pluviales**

1. Les eaux pluviales seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.
2. En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

### **Aer 3.2.4 Communications électroniques**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques sont établis en souterrain.

### **Aer 3.2.5 Énergie et électricité**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques sont établis en souterrain.

### **Aer 3.2.6 Gestion des déchets**

Toute construction respecte le règlement et l'organisation de ramassage des déchets communaux.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aa

### **Aa 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

#### **Aa 1.1 Destinations et sous-destinations**

Sont uniquement autorisées, les constructions, installations et travaux divers expressément prévus à l'article Aa 1.2.

#### **Aa 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

1. Sont admis les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les aménagements nécessaires aux activités d'ostréiculture, de pêche et de cultures marines, ou pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation dans ce secteur soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les aménagements compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime, définis en concertation avec les services compétents de l'administration du domaine public maritime dans le respect des textes réglementaires en vigueur.
- Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.

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

### **Aa 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

### **Aa 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Non réglementé.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES N / 64**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Ne / 70**



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Ner / 76**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Nd / 82**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Nc / 84**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Nm / 86**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Np / 87**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES Nmer / 88**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

# N 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### N 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont uniquement autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement	✓ sous conditions	
	Hébergement		✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✘
	Restauration		✘
	Commerce de gros		✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✘
	Hébergement hôtelier et touristique		✘
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		✘
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✘
	Salles d'art et de spectacles		✘
	Equipements sportifs		✘
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	✓ sous conditions	
	Industrie		✘
	Entrepôt		✘
	Bureau		✘
	Centre de congrès et d'exposition		✘

### N 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Dans la bande des 100 mètres

1. Sont interdites, dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage et en dehors des espaces urbanisés, les constructions, changements de destination, extensions et installations de toute nature. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

#### En dehors de la bande des 100 mètres

2. Est interdit, le changement de destination des bâtiments d'activités économiques existants.



3. L'ensemble des constructions, installations, travaux, stationnement prolongé de caravanes, éoliennes et dépôt de déchets de toute nature est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après :

Sont autorisées, sous réserve d'être en continuité du bourg et de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers et la qualité paysagère du site, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers et la qualité paysagère du site :

- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement et ne réduise la distance par rapport aux bâtiments agricoles situés à moins de 100 m.
- Les annexes liées aux habitations existantes dans la limite de deux par habitation, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- La restauration à l'identique ou la remise en état de bâtiments détériorés présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique) sous réserve de démontrer la composition architecturale initiale du bâtiment via une photographie.
- La restauration à l'identique ou la remise en état du petit patrimoine (cf. lexique) sous réserve de démontrer la composition architecturale initiale du patrimoine via une photographie.

4. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités. Ces travaux sont soumis à autorisation.

## **N 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **N 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **N 2.1.1 Implantation des constructions**

##### N 2.1.1.1 Implantation par rapport à l'emprise publique

1. Les constructions susceptibles d'être édifiées en application de l'article 1.2 sont implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

2. Toutefois, des dispositions différentes sont admises en fonction de l'implantation des constructions existantes.

##### N 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 2 mètres.

#### N 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

#### **N 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher**

1. L'extension des habitations est autorisée, dans la limite de :

- pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> : est autorisé 50% d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et compté à partir de la date d'approbation du PLU
- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> : est autorisé 30% d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> et compté à partir de la date d'approbation du PLU

Ces surfaces d'emprises au sol supplémentaires peuvent être réalisées en plusieurs travaux.

2. Les bâtiments annexes à l'habitation (abris de jardins, remises, etc...) sont limités à 10m<sup>2</sup> au sol.

#### **N 2.1.3 Règles de hauteur**

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à l'égout à partir du sol naturel ne peut excéder 3,50 mètres.

2. La hauteur totale des bâtiments annexes (abris de jardins, remises, etc...) n'excède pas 3,50 mètres.

## **N 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **N 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant**

#### Dispositions générales

Toutes constructions ou installations susceptibles d'être autorisées doivent obligatoirement s'intégrer dans le site.

#### Les façades

3. Les balcons et tous ouvrages en saillies de la façade sont interdits.

4. Les murs sont en pierres du pays apparents ou revêtus d'un enduit naturel au mortier de chaux, à l'exclusion de tout pigment coloré. Le bardage en bois naturel peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration au tissu bâti existant. D'autres matériaux pourront également être exceptionnellement autorisés sous réserve du respect de la qualité architecturale et d'une juste intégration paysagère.

5. Les menuiseries extérieures s'harmonisent avec la construction et l'environnement et sont de teinte neutre et discrète (gris clair ou ton bois naturel apparent, par exemple). En cas de changement de menuiseries existantes, il conviendra de conserver le dessin d'origine. Les volets roulants sont interdits.

#### Les toitures

6. Les couvertures sont obligatoirement réalisées en ardoise de schiste. Les toitures seront à deux pans symétriques et présenteront une inclinaison de 45°. Pour les extensions, une pente différente pourra être autorisée en cas de liaison avec une toiture existante ou de la création d'un appentis adossé.

7. Le chaume de blé de tradition locale utilisé entre pignons sera éventuellement admis.

8. Les ouvertures en toitures sont de type « capucine », « chien assis » ou similaires. Les fenêtres de toit seront autorisées à condition que leurs dimensions n'excèdent pas 0,80 x 1 mètre ou de taille mesurée, dont les proportions respectent un juste rapport d'échelle avec l'édifice et sa toiture. Les ouvertures sont posées encastrées, sans coffrage de volets roulants visibles depuis l'extérieur.

### **N 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

1. Les travaux de restauration, d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique) sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures sont respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation et les matériaux d'origine ou de qualité sont conservés, mis en valeur et restaurés.

2. Tout permis de construire, de démolir ou déclaration préalable (y compris clôture) doit faire l'objet d'une consultation auprès de l'architecte des Bâtiments de France.

### **N 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées**

Des procédés techniques modernes, tels que la captation solaire ou thermique, ou l'isolation thermique par l'extérieur, pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment.

### **N 2.2.4 Densité**

Non réglementé.

## **N 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **N 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs**

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle...), l'aménagement est conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il fait l'objet d'un traitement paysager.

### **N 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage**

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
3. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir la liste des « plantes invasives de Bretagne » du conservatoire botanique national de Brest, en annexe du règlement.)

### **N 2.3.3 Clôtures**

1. Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
2. Les clôtures nouvelles sont d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et répondent à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - grillage incorporé dans une haie végétale d'essences locales,
  - murets de pierres locales, maçonnées, en parement, sèches suivant la tradition locale.
3. Tout autre mode de clôture et en particulier les plaques et poteaux en béton préfabriqués sont interdits.
4. Les portails et portillons ne seront pas en matériau synthétique et devront être ajourés.
5. Toute installation de clôture et muret ou démolition de muret et talus est soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

## **N 2.4 Stationnement**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur les espaces publics sauf autorisation.

# **N 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **N 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

### **N 3.1.1 Accès**

Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

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

### **N 3.1.2 Voirie**

Non réglementé.

## **N 3.2 Desserte par les réseaux**

### **Dispositions générales**

Les lignes et réseaux sont installés en souterrain.

#### **N 3.2.1 Eau potable**

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

#### **N 3.2.2 Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation est assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

#### **N 3.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **N 3.2.4 Communications électroniques**

Pour toute construction, les branchements aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

#### **N 3.2.5 Énergie et électricité**

Pour toute construction, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

#### **N 3.2.6 Gestion des déchets**

Toute construction respecte le règlement et l'organisation de ramassage des déchets communaux.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne

# Ne 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### Ne 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement	✓ sous conditions	✘
	Hébergement		✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✘
	Restauration		✘
	Commerce de gros	✓ sous conditions	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ sous conditions	
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ sous conditions	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		✘
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✘
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✘
	Salles d'art et de spectacles		✘
	Equipements sportifs	✓ sous conditions	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public		✘
	Industrie	✓ sous conditions	
	Entrepôt	✓ sous conditions	
	Bureau	✓ sous conditions	
	Centre de congrès et d'exposition		✘

### Ne 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Dans la bande des 100 mètres

1. Sont interdites, dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage et en dehors des espaces urbanisés, les constructions, changements de destination, extensions et installations de toute nature. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

#### En dehors de la bande des 100 mètres

2. Est interdit, le changement de destination des bâtiments d'activités économiques existants.

3. L'ensemble des constructions, installations, travaux divers, stationnement prolongé de caravanes, éoliennes est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après :

4. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers et la qualité paysagère du site :

- L'extension des bâtiments à usage d'activités économiques existantes, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement et ne réduise la distance par rapport aux bâtiments agricoles situés à moins de 100 m.
- Les annexes liées aux habitations existantes dans la limite de deux par habitation, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- La restauration à l'identique ou la remise en état de bâtiments détériorés présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique) sous réserve de démontrer la composition architecturale initiale du bâtiment via une photographie.
- La restauration à l'identique ou la remise en état du petit patrimoine (cf. lexique) sous réserve de démontrer la composition architecturale initiale du patrimoine via une photographie.

5. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités. Ces travaux sont soumis à autorisation.

## **Ne 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Ne 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Ne 2.1.1 Implantation des constructions**

##### Ne 2.1.1.1 Implantation par rapport à l'emprise publique

1. Les constructions susceptibles d'être édifiées en application de l'article 1.2 sont implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

2. Toutefois, des dispositions différentes sont admises en fonction de l'implantation des constructions existantes.

##### Ne 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 2 mètres.

### Ne 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Toute nouvelle annexe d'une activité économique existante à la date d'approbation du PLU doit être accolée au bâtiment d'activité existant.
2. Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

### **Ne 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher**

1. L'extension des habitations est autorisée, dans la limite de :
  - pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> : est autorisé 50% d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et compté à partir de la date d'approbation du PLU
  - pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> : est autorisé 30% d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> et compté à partir de la date d'approbation du PLU

Ces surfaces d'emprises au sol supplémentaires peuvent être réalisées en plusieurs travaux.

2. L'emprise au sol de l'extension d'un bâtiment d'activité économique est limitée à 50m<sup>2</sup>, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
3. Les bâtiments annexes à l'habitation (abris de jardins, remises, etc...) sont limités à 10m<sup>2</sup> au sol.

### **Ne 2.1.3 Règles de hauteur**

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à l'égout à partir du sol naturel ne peut excéder 3,50 mètres.
2. La hauteur totale des bâtiments annexes (abris de jardins, remises, etc...) n'excède pas 3,50 mètres.
3. Pour les bâtiments d'activité économique, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 6 mètres.

## **Ne 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Ne 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant**

#### Dispositions générales

1. Toutes constructions ou installations susceptibles d'être autorisées doit obligatoirement s'intégrer dans le site.
2. Pour les extensions de bâtiments d'activité économique, les dispositions du présent article ne sont pas applicables. Ces extensions présentent une unité d'aspect et de volume compatible avec l'architecture traditionnelle de l'île. L'emploi de matériaux de récupération conférant à l'extension un aspect de construction provisoire est interdit.



## Les façades

3. Les balcons et tous ouvrages en saillies de la façade sont interdits.

4. Les murs sont en pierres du pays apparents ou revêtus d'un enduit naturel au mortier de chaux, à l'exclusion de tout pigment coloré. Le bardage en bois naturel peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration au tissu bâti existant. D'autres matériaux pourront également être exceptionnellement autorisés sous réserve du respect de la qualité architecturale et d'une juste intégration paysagère.

5. Les menuiseries extérieures s'harmonisent avec la construction et l'environnement et sont de teinte neutre et discrète (gris clair ou ton bois naturel apparent, par exemple). En cas de changement de menuiseries existantes, il conviendra de conserver le dessin d'origine. Les volets roulants sont interdits.

## Les toitures

6. Les couvertures sont obligatoirement réalisées en ardoise de schiste. Les toitures seront à deux pans symétriques et présenteront une inclinaison de 45°. Pour les extensions, une pente différente pourra être autorisée en cas de liaison avec une toiture existante ou de la création d'un appentis adossé.

7. Le chaume de blé de tradition locale utilisé entre pignons sera éventuellement admis.

8. Les ouvertures en toitures sont de type « capucine », « chien assis » ou similaires. Les fenêtres de toit seront autorisées à condition que leurs dimensions n'excèdent pas 0,80 x 1 mètre ou de taille mesurée, dont les proportions respectent un juste rapport d'échelle avec l'édifice et sa toiture. Les ouvertures sont posées encastrées, sans coffrage de volets roulants visibles depuis l'extérieur.

### **Ne 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

1. Les travaux de restauration, d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexicque) sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures est respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation et les matériaux d'origine ou de qualité sont conservés, mis en valeur et restaurés.

2. Tout permis de construire, de démolir ou déclaration préalable (y compris clôture) doit faire l'objet d'une consultation auprès de l'architecte des Bâtiments de France.

### **Ne 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées**

Des procédés techniques modernes, tels que la captation solaire ou thermique, ou l'isolation thermique par l'extérieur, pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment.

### **Ne 2.2.4 Densité**

Non réglementé.

## Ne 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### Ne 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle...), l'aménagement est conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il fait l'objet d'un traitement paysager.

### Ne 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir la liste des « plantes invasives de Bretagne » du conservatoire botanique national de Brest, en annexe du règlement.)

### Ne 2.3.3 Clôtures

1. Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
2. Les clôtures nouvelles sont d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et répondent à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - grillage incorporé dans une haie végétale d'essences locales,
  - murets de pierres locales, maçonnées, en parement, sèches suivant la tradition locale.
3. Tout autre mode de clôture et en particulier les plaques et poteaux en béton préfabriqués sont interdits.
4. Les portails et portillons ne seront pas en matériau synthétique et devront être ajourés.
5. Toute installation de clôture et muret ou démolition de muret et talus est soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

## Ne 2.4 Stationnement

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur les espaces publics sauf autorisation.

## Ne 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Ne 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### Ne 3.1.1 Accès

Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

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

### **Ne 3.1.2 Voirie**

Non réglementé.

## **Ne 3.2 Desserte par les réseaux**

### **Dispositions générales**

Les lignes et réseaux sont installés en souterrain.

#### **Ne 3.2.1 Eau potable**

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

#### **Ne 3.2.2 Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation est assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

#### **Ne 3.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Ne 3.2.4 Communications électroniques**

Pour toute construction, les branchements aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

#### **Ne 3.2.5 Énergie et électricité**

Pour toute construction, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés sont, sauf impossibilité d'ordre technique, réalisés en souterrain.

#### **Ne 3.2.6 Gestion des déchets**

Toute construction respecte le règlement et l'organisation de ramassage des déchets communaux.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ner

# Ner 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### Ner 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont uniquement autorisées, les constructions, installations et travaux divers expressément prévus à l'article Ner 1.2.

### Ner 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Dans la bande des 100 mètres

Sont interdites, dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage et en dehors des espaces urbanisés, les constructions, changements de destination, extensions et installations de toute nature. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

#### En dehors de la bande des 100 mètres

Sont uniquement admis les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation touristique et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés.

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti (petit patrimoine et bâtiment présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural / cf lexique) 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, et sous réserve de démontrer la composition architecturale initiale du bâtiment et du petit patrimoine via une photographie.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

6. Est interdit, le changement de destination des bâtiments d'activités économiques existants.

## **Ner 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Ner 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Ner 2.1.1 Implantation des constructions**

##### Ner 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

1. Toutes nouvelles constructions et installations respectent un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

##### Ner 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

##### Ner 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

#### **Ner 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher**

L'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 50m<sup>2</sup> au sol.

### **Ner 2.1.3 Règles de hauteur**

1. La hauteur des constructions ou installations n'est pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.
2. Pour les bâtiments d'activité économique, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 3,50 mètres.

## **Ner 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Ner 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant**

1. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ; le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.
2. Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :
  - De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
  - Du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
  - Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs.

### **Ner 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

1. Les travaux de réfection et de remise en état réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique) sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :
  - La composition de la façade et l'organisation des ouvertures est respectées.
  - L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
  - Les éléments d'ornementation et les matériaux d'origine ou de qualité sont conservés, mis en valeur et restaurés.
2. Tout permis de construire, de démolir ou déclaration préalable (y compris clôture) doit faire l'objet d'une consultation auprès de l'architecte des Bâtiments de France.

### **Ner 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées**

Des procédés techniques modernes, tels que la captation solaire ou thermique, ou l'isolation thermique par l'extérieur, pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment, d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect et de la mise en valeur de la qualité architecturale.

### **Ner 2.2.4 Densité**

Non réglementé.

## Ner 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### Ner 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Les plantations nouvelles ne compromettent pas la vocation générale de la zone, en particulier :
  - Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
  - Les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.
2. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir la liste des « plantes invasives de Bretagne » du conservatoire botanique national de Brest, en annexe du règlement.)
3. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle...), l'aménagement est conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il fait l'objet d'un traitement paysager.

### Ner 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

### Ner 2.3.3 Clôtures

1. Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
2. Les clôtures nouvelles sont d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et répondent à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - grillage incorporé dans une haie végétale d'essences locales,
  - murets de pierres locales, maçonnées, en parement, sèches suivant la tradition locale.
3. Tout autre mode de clôture et en particulier les plaques et poteaux en béton préfabriqués sont interdits.
4. Les portails et portillons ne seront pas en matériau synthétique et devront être ajourés.
5. Toute installation de clôture et muret ou démolition de muret et talus est soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

## Ner 2.4 Stationnement

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur les espaces publics sauf autorisation.

## Ner 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Ner 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### Ner 3.1.1 Accès

Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

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

#### Ner 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

### Ner 3.2 Desserte par les réseaux

#### Dispositions générales

Les lignes et réseaux sont installés en souterrain.

#### Ner 3.2.1 Eau potable

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

#### Ner 3.2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation est assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

#### Ner 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.



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

#### **Ner 3.2.4 Communications électroniques**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques sont établis en souterrain.

#### **Ner 3.2.5 Énergie et électricité**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques sont établis en souterrain.

#### **Ner 3.2.6 Gestion des déchets**

Toute construction respecte le règlement et l'organisation de ramassage des déchets communaux.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nd

# Nd 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES

### Nd 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont uniquement autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement		✘
	Hébergement		✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✘
	Restauration		✘
	Commerce de gros		✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✘
	Hébergement hôtelier et touristique		✘
	Cinéma		✘
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✘
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✘
	Salles d'art et de spectacles		✘
	Equipements sportifs		✘
	Autres équipements recevant du public		✘
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✘
	Entrepôt		✘
	Bureau		✘
	Centre de congrès et d'exposition		✘

### Nd 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont uniquement autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution de la déchetterie, ainsi que le traitement des déchets.

### Nd 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **Nd 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

## **Nd 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nc

# Nc 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES

### Nc 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont uniquement autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement		✘
	Hébergement		✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✘
	Restauration		✘
	Commerce de gros		✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✘
	Hébergement hôtelier et touristique		✘
	Cinéma		✘
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✘
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✘
	Salles d'art et de spectacles		✘
	Equipements sportifs		✘
	Autres équipements recevant du public	✓ sous conditions	✘
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✘
	Entrepôt		✘
	Bureau		✘
	Centre de congrès et d'exposition		✘

### Nc 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont uniquement autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité patrimoniale et paysagère du site, les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution du cimetière.

### Nc 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **Nc 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

## **Nc 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nm

### **Nm 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

#### **Nm 1.1 Destinations et sous-destinations**

Sont uniquement autorisées, les constructions, installations et travaux divers expressément prévus à l'article Nm 1.2.

#### **Nm 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

1. Sont admis les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les aménagements compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime, définis en concertation avec les services compétents de l'administration du domaine public maritime dans le respect des textes réglementaires en vigueur.
- Les installations strictement liées et nécessaires à l'aménagement et l'entretien des zones de mouillages dans le respect des législations en vigueur concernant ces zones de mouillages.
- Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.

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

### **Nm 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

### **Nm 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

### **Np 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES**

#### **Np 1.1 Destinations et sous-destinations**

Sont uniquement autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

##### **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### **Np 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont uniquement autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité patrimoniale et paysagère du site,

- Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du port : digues, cales, appontements, terre-pleins, aires de stationnement et de carénage ...
- Les équipements, aménagements et travaux nécessaires à la protection du littoral.

#### **Np 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

### **Np 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

### **Np 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nmer

### **Nmer 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

#### **Nmer 1.1 Destinations et sous-destinations**

Sont uniquement autorisées, les constructions, installations et travaux divers expressément prévus à l'article Nmer 1.2.

#### **Nmer 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

1. Sont admis les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les aménagements compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime, définis en concertation avec les services compétents de l'administration du domaine public maritime dans le respect des textes réglementaires en vigueur.
- Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
- Les concessions aquacoles et les installations strictement liées et nécessaires à l'aménagement et à l'entretien de ces concessions.

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

### **Nmer 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

### **Nmer 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Non réglementé.



# ANNEXE

## ESPÈCES INVASIVES / 90



## ESPÈCES INVASIVES

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

### Espèces installées :

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

*Egeria densa* Planch.

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

*Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara

*Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.

#### Nom vernaculaire

Egérie dense

Jussie faux-pourpier, Jussie rampante

Jussie à grandes fleurs

Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil

#### Plantes portant atteinte à la biodiversité :

*Baccharis halimifolia* L.

*Bidens frondosa* L.

*Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*

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

*Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne

*Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss

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

*Prunus laurocerasus* L.

*Reynoutria japonica* Houtt.

*Reynoutria sachalinensis* / *x bohemica*

*Rhododendron ponticum* L.

*Senecio cineraria* DC8.

*Spartina alterniflora* Loisel.

Azolle fausse-fougère

Bident à fruits noirs

Griffe de sorcière sensu lato

Herbe de la Pampa

Crassule de Helms

Grand lagarosiphon

Renouée à nombreux épis

Laurier-cerise, Laurier-palme

Renouée du Japon

Renouée de Bohême

Rhododendron pontique

Cinéaire maritime

Spartine à feuilles alternes

### Espèces émergentes :

*Allium triquetrum* L.

*Impatiens glandulifera* Royle

*Paspalum distichum* L.

Ail triquètre

Balsamine de l'Himalaya

Paspale à deux épis