

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUC

### Caractère de la zone AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Ces zones correspondent à la définition qui en est faite à l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, ont été classés en zone **AU**, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.  
Le zonage apparaît au document graphique du règlement sous l'appellation **1AU** (indiqué selon la vocation de la zone) qui indique le caractère « immédiatement urbanisable », sous réserve d'être compatible avec l'esprit des schémas d'aménagement proposées dans « les orientations d'aménagement »).
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. La zone **2AU** peut devenir constructible après modification selon la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement seront définis. L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à la concertation selon les dispositions des articles L.300-1 et L.300-2 du Code de l'urbanisme.

Sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent. En fonction de la vocation des zones d'urbanisation futures (repérables par leur indice), trois sous-secteurs ont été définis :

- Le secteur **1AUc** est destiné à l'accueil d'habitations, de commerces, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les secteurs **1AUc** sont en extension des zones urbaines **UB**.  
Ce secteur comprend lui-même un sous-secteur **1AUc2** correspondant à la partie de la zone **1AUc** incluse dans le périmètre rapproché « B » du captage d'eau potable du Vieux Tronc. Hormis les dispositions de l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), les règles d'urbanisme sont les mêmes pour les zones **1AUc** et **1AUc2**.
- Le secteur **1AUL** est dédié à l'accueil d'activités de loisirs. On dénombre deux secteurs **1AUL**, en extension du camping de la Rivière d'Argent et en arrière du sanatorium du Saoulec (activité touristique ne nécessitant pas d'infrastructure lourde hormis des aménagements ponctuels nécessaires à l'accueil du public).
- Le secteur unique **2AUc** est dédié à l'accueil d'habitations, de commerces, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Ce secteur se situe en continuité de la zone **1AUc** de Kermaria.

Le chapitre est divisé en deux sous-chapitres :

- un sous-chapitre pour les secteurs **1AUc**, **1AUc2** et **2AUc**
- un sous-chapitre pour les secteurs **1AUL**.

## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUC, 2AUC

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

#### Rappel

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et s. du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
- tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre du site inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

#### Article AUc1. Les occupations et utilisations du sol interdites

En 1AUc et 1AUc2, sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

1. l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat,
2. les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une utilisation du sol autorisée,
3. l'ouverture ou l'extension de carrières,
4. les constructions de bâtiments agricoles d'élevage,
5. les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable,
6. les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, autres que ceux strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, ainsi que le dépôt de véhicules à l'état d'épaves,
7. le stationnement des caravanes, visé à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, et le camping, excepté dans les bâtiments et remises situés sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
8. la construction d'annexes et de dépendances avant l'édification du bâtiment principal.

Dans le secteur 1AUc2, sont également interdits :

- la création et l'extension de carrières à ciel ouvert ou de galeries souterraines,
- le remblaiement sans précautions particulières des excavations et des puits existants. Tout remblaiement nécessaire aux travaux liés aux activités visées à l'article U2 sera soumis à autorisation préalable,
- l'ouverture d'excavations autres que celles à usage individuel et que celles nécessaires à la réalisation de travaux liés à la construction et au passage de canalisation visées ci-après à l'article U2 « activités soumises à autorisation préalable »,
- la création de réseau de drainage,
- tous dépôts d'ordures ménagères et autres produits fermentescibles, d'immondices, de détritiques, de déchets communément désignés inertes, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou par ruissellement,

- les épandages des boues de station d'épuration, des effluents d'industrie agroalimentaire, des eaux résiduaires d'origine domestique et de matière de vidanges,
- les dépôts de fumier non bâchés aux champs au-delà d'une période excédant un mois. Le délai est porté à deux mois en cas de dépôts bâchés. Le site de stockage sur la parcelle devra être choisi de telle manière qu'il ne présente pas de risque de rejet direct dans les eaux superficielles.

En 2AUc, tout mode d'occupation et d'utilisation des sols est interdit, à l'exception de ceux visés à l'article 2AUc.2

### **Article AUc2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans les secteurs 1AUc et 1AUc2, des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être accordées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une utilisation économe de l'espace (article L.121 du Code de l'urbanisme) dans le respect des orientations d'aménagement des schémas d'aménagement des secteurs d'habitat de Kervao, Kermaria, La Montagne Ouest, La Montagne Est, Le Vieux Tronc.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la double condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent et que les projets concourent à un aménagement cohérent des différents secteurs.

Dans l'ensemble des secteurs 1AUc, sont notamment admis :

- l'aménagement, l'extension des constructions et installations existantes,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...),
- les annexes et dépendances liées à une construction existante sous réserve d'une intégration satisfaisante.

Dans le secteur 1AUc2,

sont admis les extensions et aménagements de l'existant à vocation d'habitat individuel ;

sont réglementés et soumis à autorisation préalable auprès de l'autorité préfectorale les installations, ouvrages, travaux et activités suivants :

- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature. Les ouvrages d'assainissement et d'alimentation individuels devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur,
- la création de nouvelles voies de communication routières ou ferroviaires et la modification des conditions d'utilisation des voies existantes.
- la création, le profilage ou la suppression des fossés,
- tout remblaiement,
- toute coupe rase d'un boisement d'une surface inférieure à un hectare d'un seul tenant,
- toute construction nouvelle ou extension de l'existant ainsi que l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes, en dehors des interdictions précisées à l'article U1,
- la suppression des talus et des haies,
- la création de nouveaux points de prélèvement d'eau d'origine superficielle ou souterraine quel qu'en soit l'usage,
- la création de camping et caravanning,
- la création de plan d'eau, mare ou étang,
- la création de réseau d'irrigation.

En 2AUc, la constructibilité est subordonnée soit à une révision ou à une modification du PLU. (article R.123-6 du Code de l'urbanisme). Ces zones ne sont urbanisables que dans le cadre des dispositions des articles L.300-1 et L.300-2 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, est admis l'aménagement ou l'extension des locaux existants.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article AUc3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme s'applique.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. »

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

Les accès aux zones 1AUc et 1AUc2 considérées sont reportés sur les schémas d'aménagement des secteurs concernés (voir les Orientations d'Aménagement). Le permis de construire ne sera délivré qu'à la condition que le projet soit compatible avec les prescriptions.

**Secteur de Kervao** : l'aménagement de la zone est programmé en deux à trois phases opérationnelles. La première opération située à l'ouest dispose d'un accès direct sur la voie principale. La seconde phase d'aménagement sera accessible depuis la route de Kervao.

**Secteur de Kermaria** : les accès principaux sont prévus depuis la route de la Résistance (partie Est de la zone) et depuis la route de Kermaria.

**Secteur de la Montagne-ouest** : deux accès sont possibles : depuis le lotissement existant ; l'accès direct sur la RD14 n'est pas admis, et depuis la RD17.

**Secteur de la Montagne -Est** : accès depuis la route de l'arboretum.

**Secteur du Vieux Tronc**, accès unique depuis le VC n°6, en limite avec Plouyé.

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères et des engins de secours).

## **Article AUc4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

### **Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées**

#### *Concernant les eaux usées :*

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Ces installations individuelles seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

Pour les constructions nouvelles, les projets de rénovation et d'extension des constructions existantes, le pétitionnaire se reportera à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier.

#### *Concernant les eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article AUc5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

Article non réglementé.

## **Article AUc6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

Lorsque des marges de recul figurent au règlement graphique, celles-ci doivent être respectées.

Par rapport à l'axe de la RD14, route de Lorient à Roscoff, le recul minimum devra être de 25 mètres (cas des marges de recul pour les routes départementales de seconde catégorie). Cela concerne le secteur de la Montagne Ouest.

Par rapport aux limites des espaces boisés privés ou domaniaux, le recul minimal des constructions à usage d'habitation est de 100 mètres.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

### **Adaptations à la règle dans les secteurs d'urbanisation future :**

Des adaptations aux règles prévues aux paragraphes précédents peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou concourant aux missions des services publics.

### Article AUc7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit en limite soit à au moins 3 mètres de la limite séparative.

#### Adaptations à la règle

Des adaptations aux règles prévues aux paragraphes précédents peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes : dans ce cas et si la construction ne respecte pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou concourant aux missions des services publics.

### Article AUc8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

### Article AUc9. L'emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

### Article AUc10. La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) est fixée comme suit :

Secteur	Hauteur maximale	
	à l'égoût des toitures	au faitage
1AUc/ 1AUcb	6,00 m	9,00 m

Dans le cas de constructions individuelles à usage d'habitation à toit-terrasse, la hauteur maximale (à l'acrotère) est fixée à 8 mètres.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne peut dépasser +0,50 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

- Des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques, techniques ou architecturales, notamment si les constructions environnantes ne respectent pas ces hauteurs.

Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées et dispositifs de ventilation.

**Article AUc11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11**

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique dans tous les cas.

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

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

**Architecture traditionnelle**

Les constructions qui s'en inspirent devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- une simplicité dans les volumes. Le plan de base rectangulaire devra éviter de trop nombreux décrochements,
- une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (le volume principal et le volume secondaire devront être nettement différenciés)
- une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente proche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire)
- une largeur maximale des pignons de 8 mètres
- un faible débord de toiture (inférieur à 20 cm)
- des souches de cheminée maçonnées
- des fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**Architecture d'expression contemporaine**

Ces constructions ne seront pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe précédent. D'une manière générale, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

**Constructions légères**

Les constructions d'annexes et de dépendances réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

**Clôtures**

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

*Matériaux et aspect des clôtures :*

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

- en site naturel, prédominance de la végétation,
- en site urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels),
- des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointées ; dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale,

- des écrans végétaux constitués d'essences locales,
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
- des balustrades de faible hauteur.

Seront interdits :

- les murs non enduits,
- les éléments en béton préfabriqué,
- les grilles ou grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois,...).

*Hauteur maximale des clôtures :*

Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 1 m ;
- les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 1 m ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés dans la limite de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.

En limites séparatives (en dehors de la marge de recul sur voie), la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité cette hauteur peut être amenée à 2,50 mètres en cas de surélévation de la parcelle voisine par rapport à la parcelle concernée par le projet.

**Haies et plantations :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, tilleul, laurier-thym...)

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales.

Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de cornouiller, viorne, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...)

Dans le cas de haies taillées, les compositions à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme..., sont conseillées.

### **Article AUc12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné par le projet ou sur un autre terrain suffisamment proche.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire pourra participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

### **Article AUc13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

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

### **Article AUc14. Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Il n'est pas fixé de COS dans l'ensemble des zones 1AU.

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUL

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

#### Rappel

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et s. du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
- tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre du site inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

#### Article AUL1. Les occupations et utilisations du sol interdites

1. les constructions à usage d'habitation excepté celles visées à l'article AUL2,
2. les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une utilisation du sol autorisée,
3. l'ouverture ou l'extension de carrières,
4. les constructions de bâtiments agricoles d'élevage,
5. les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, autres que ceux strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, ainsi que le dépôt de véhicules à l'état d'épaves.

#### Article AUL2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les secteurs 1AUL, des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être accordées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une utilisation économe de l'espace (article L.121 du Code de l'urbanisme) dans le respect des orientations d'aménagement des schémas d'aménagement des secteurs de loisirs de la Rivière d'Argent et du Sanatorium.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la double condition que les équipements publics existent et que les projets concourent à un aménagement cohérent des différents secteurs.

En secteur 1AUL, sont notamment admis :

- Les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou habitations légères de loisirs à l'intérieur des campings ou des parcs résidentiels de loisirs.
- La modification, la restauration, et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur de la zone.
- La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général dont la localisation en secteur 1AUL est justifiée par des considérations techniques.

- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage des établissements autorisés.
- Les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article AUL3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme s'applique.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. »

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

Les accès aux zones 1AUL considérées sont reportés sur les schémas d'aménagement des secteurs concernés (voir les Orientations d'Aménagement). Le permis de construire ne sera délivré qu'à la condition que le projet soit compatible avec les prescriptions.

**Secteur du Sanatorium** : l'aménagement de la zone se réalisera depuis les parcelles 85 et 86, qui abrite le sanatorium.

**Secteur de la Rivière d'Argent** : l'accès à cette parcelle ne peut se réaliser que depuis la parcelle 468 (allée menant à la réception du camping) : l'accès reste interne au site.

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères et des engins de secours).

## **Article AUL4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

### **Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées**

#### *Concernant les eaux usées :*

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Ces installations individuelles seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Pour les constructions nouvelles, les projets de rénovation et d'extension des constructions existantes, le pétitionnaire se reportera à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier.

#### *Concernant les eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article AUL5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

Article non réglementé.

## **Article AUL6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

Lorsque des marges de recul figurent au règlement graphique, ces reculs doivent être respectés.

Par rapport aux limites des espaces boisés privés ou domaniaux, le recul minimal des constructions à usage d'habitation est de 100 mètres.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

### **Adaptations à la règle dans les secteurs d'urbanisation future :**

Des adaptations aux règles prévues aux paragraphes précédents peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,

- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou concourant aux missions des services publics.

### **Article AUL7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées soit en limite soit à au moins 3 mètres de la limite séparative.

#### **Adaptations à la règle**

Des adaptations aux règles prévues aux paragraphes précédents peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes : dans ce cas et si la construction ne respecte pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou concourant aux missions des services publics.

### **Article AUL8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article AUL9. L'emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

### **Article AUL10. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) est fixée comme suit :

Secteur	Hauteur maximale	
	à l'égoût des toitures	au faitage
1AUL	6,00 m	9,00 m

Dans le cas de constructions individuelles à usage d'habitation à toit-terrasse, la hauteur maximale (à l'acrotère) est fixée à 8 mètres.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne peut dépasser +0,50 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

- Des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques, techniques ou architecturales, notamment si les constructions environnantes ne respectent pas ces hauteurs.

Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées et dispositifs de ventilation.

**Article AUL11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11**

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique dans tous les cas.

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

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

**Architecture traditionnelle**

Les constructions qui s'en inspirent devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- une simplicité dans les volumes. Le plan de base rectangulaire devra éviter de trop nombreux décrochements,
- une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (le volume principal et le volume secondaire devront être nettement différenciés)
- une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente proche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire)
- une largeur maximale des pignons de 8 mètres
- un faible débord de toiture (inférieur à 20 cm)
- des souches de cheminée maçonnées
- des fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**Architecture d'expression contemporaine**

Ces constructions ne seront pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe précédent. D'une manière générale, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

**Constructions légères**

Les constructions d'annexes et de dépendances réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

**Clôtures**

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Matériaux et aspect des clôtures :**

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

- en site naturel, prédominance de la végétation,
- en site urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels),
- des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointées ; dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale,
- des écrans végétaux constitués d'essences locales,
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
- des balustrades de faible hauteur.

Seront interdits :

- les murs non enduits,
- les éléments en béton préfabriqué,
- les grilles ou grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois,...).

*Hauteur maximale des clôtures :*

Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 1 m ;
- les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 1 m ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés dans la limite de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.

En limites séparatives (en dehors de la marge de recul sur voie), la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité cette hauteur peut être amenée à 2,50 mètres en cas de surélévation de la parcelle voisine par rapport à la parcelle concernée par le projet.

**Haies et Talus.**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Ils seront conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et pour des raisons de sécurité.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, tilleul, laurier-thym...)

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales.

Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de cornouiller, viorne, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...)

Dans le cas de haies taillées, les compositions à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme..., sont conseillées.

Les installations nécessaires à l'aménagement de la zone mais susceptibles de dégrader l'aspect des lieux devront être masquées par des écrans de verdure (cas des réservoirs, abris de jardin, remises etc.).

### **Article AUL12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné par le projet ou sur un autre terrain suffisamment proche.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire pourra participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

### **Article AUL13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

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

### **Article AUL14. Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Il n'est pas fixé de COS dans l'ensemble des zones 1AUL.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La délimitation de la zone A répond à la définition de l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme, à savoir : « les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en A ».

Les espaces concernés par ce classement comportent deux-sous-secteurs :

- Ac1 correspond au secteur inclus dans le périmètre de protection rapprochée « A » des captages d'eau potable de Coat Mocun, de Saint-Guinec, du Vieux Tronc de LocMaria-Berrien et de la prise d'eau du petit Moulin (à titre préventif).
- Ac2 correspond au secteur inclus dans le périmètre de protection rapprochée « B » des captages d'eau potable de Coat Mocun, de Saint-Guinec, du Vieux Tronc de LocMaria-Berrien et de la prise d'eau du petit Moulin (à titre préventif).

Hormis les dispositions de l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites), les règles d'urbanisme sont les mêmes pour les zones A, Ac1 et Ac2.

La zone A est constituée par les parties du territoire de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

### Rappel

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

1. l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme, excepté dans la cas où les clôtures sont nécessaires à l'activité agricole ou forestières (selon les dispositions de l'article L.441-2, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'urbanisme).
2. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimitées au plan, conformément à la légende,
3. les coupes et abattages dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que les haies et les talus.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

### Article A1. Les occupations et utilisations du sol interdites

#### Dans l'ensemble du secteur A, sont interdits :

1. les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article A2,
2. les constructions à usage d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, d'accueil d'activités de services, d'entrepôt commercial, industriel, de stationnement, de tourisme ou de loisirs,
3. les lotissements de toute nature,
4. les installations classées à l'exception de celles visées à l'article A2 ;
5. les carrières,
6. les terrains de camping et de caravanage et les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'hébergements légers de loisirs et les parcs résidentiels et loisirs soumis à autorisation préalable ;
7. le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
8. les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa c) de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, à savoir, les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur (cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (cas d'un affouillement) excède 2 mètres et, qu'ils ne soient pas liés à l'agriculture ;
9. les dépôts de toute nature à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.

#### Dans les secteurs Ac1 et Ac2, sont interdits :

1. La création et l'extension de carrières à ciel ouvert ou de galeries souterraines,
2. La création de dépôts d'ordures ménagères et autres produits fermentescibles,
3. La création et l'extension de cimetières,
4. La création et l'extension de bâtiments d'élevage et d'installations classées,
5. Les constructions à usage d'habitation et les constructions qui de par leur destination risquent de porter atteinte à la qualité de l'eau, ainsi que l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.

## **Article A2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

1. Les constructions destinées :
  - à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles, ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.
  - au logement de fonction des agriculteurs et à leurs annexes et dépendances dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions ne seront autorisées uniquement que si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant des activités admises dans la zone, et à la double condition que le projet se situe à moins de 100 mètres de l'exploitation et que l'exploitant est reconnu en tant que tel depuis au moins 2 ans,
  - à l'hébergement hôtelier, c'est-à-dire les gîtes ruraux, à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole,
  - au commerce, à savoir un local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole,
  - aux fonctions d'entrepôts, liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
3. Les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public - ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou concourant aux missions des services publics (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...).

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

### **Article A3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Article A4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitations ou d'activités.

### **Assainissement des eaux pluviales et eaux usées**

#### *Concernant les eaux usées :*

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Pour connaître l'aptitude des sols, le pétitionnaire pourra se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier ; à défaut d'indication sur la nature des sols et les possibilités en matière d'assainissement autonome, une notice de sol sera fournie par le demandeur.

#### *Concernant les eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

### **Raccordement aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation, soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles, à l'exclusion de toute autre utilisation.

### **Article A5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

Article non réglementé.

### **Article A6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Le recul minimal des constructions par rapport aux routes départementales (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de :

- 35 mètres pour les routes de première catégorie : aucune route départementale n'est classée en première catégorie,
- 25 mètres pour ceux de 2<sup>ème</sup> catégorie : cela concerne la RD14, l'axe nord-sud de la commune
- 15 mètres pour ceux de 3<sup>ème</sup> catégorie : cela concerne la RD42 qui traverse la commune d'ouest en est.

Un recul des constructions de 75 mètres est imposé de part et d'autre de l'axe de la RD 764 (axe Lorient-Roscoff), route classée à grande circulation.

Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur. Toutefois, des marges de recul pourront être imposées conformément aux indications ci-dessous.

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou pour un ordonnancement architectural différent,
- dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants dans le cas où une étude spécifique de bruit le justifie.

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites des espaces boisés privés ou domaniaux :

- pour une exploitation, est de 50 mètres
- pour une habitation autorisée, est de 100 mètres.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou concourant aux missions des services publics.

### **Article A7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions de l'article R.111-19 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitations existantes et futures.

### **Article A8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article A9. L'emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

### **Article A10. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des habitations, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) est fixée à 9 mètres. La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 11 mètres.

Le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne peut dépasser +0,5 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

### **Article A11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11**

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

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

Les constructions annexes et dépendances réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne peut dépasser +0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

#### **Les clôtures**

Elles ne sont pas réglementées en zone agricole dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière, selon les dispositions du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.441-2 du Code de l'urbanisme.

Cas des clôtures ne relevant pas de l'alinéa ci-dessus (par exemple, les clôtures autour des logements).

Les clôtures en parpaing ou briques laissées apparentes et en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

#### **Les haies**

Elles seront, de préférence, composées d'essences locales. Elles devront avoir un aspect de haies vives bocagères composées d'une association d'au moins trois essences locales (essences de hautes tiges : chênes, châtaigniers, charmes... ; essences de basses tiges : noisetiers, prunelliers, houx...).

Une haie champêtre pourra être constituée de cornouiller, viorne, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...).

Dans le cas de haies taillées, les compositions pourront être constituées d'une base, par exemple, de troènes, escallonia, laurier-thym, hêtre, charme....

### **Article A12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

### **Article A13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir. Les talus plantés doivent être conservés et, le cas échéant, complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, particulièrement ceux qui bordent les chemins de randonnée.

L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée : chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, charme, laurier-thym...

Les marges d'isolement des installations classées, pourront être soit plantées d'arbres ou d'arbustes formant un écran de verdure, qui masquera les bâtiments.

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

### **Article A14. Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Article non réglementé.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La délimitation de la zone N répond à la définition de l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme, à savoir : « les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune (fonds de vallée, zones humides...) et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible. La zone N englobe également la forêt domaniale de Huelgoat et les sites archéologiques identifiés et inscrits en ZPPAU (thème Archéologie).

Elle comprend cinq sous-secteurs :

- **Nc**, correspondant aux périmètres de protection immédiats des ouvrages de captage, forage, pompage d'eau (Le Fao, Saint-Guinec, Coat Mocun, Le Vieux Tronc). Ces périmètres, une fois officialisés, doivent être acquis en pleine propriété par la collectivité. Toutes activités et constructions sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau. Deux sous-secteurs ont été identifiés : **Nc1** et **Nc2**, correspondant aux espaces sensibles inscrits respectivement dans les périmètres de protection rapprochée A et B.
- **Nh** et **Nr**, correspondant aux habitations éparses en milieu agricole. Les zonages Nh et Nr ont été mis en place afin de permettre la rénovation et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation en zone agricole. En effet, les zones A sont strictement réservées à l'activité agricole. Les zones Nh, situées à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles classés ou des sièges d'exploitation, admettent le changement de destination sous conditions des constructions existantes. Les zonages Nr, situées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles classés, n'admettent pas le changement de destination.
- **Nk**, correspondant aux périmètres consacrés à l'accueil des activités extractives, des installations et constructions nécessaires à ces activités.
- **NL**, correspondant au Lac de Huelgoat et à ses rives naturelles ainsi qu'au périmètre de l'arboretum du Poërop. Ce zonage a été défini pour permettre la réalisation d'aménagements légers de loisirs spécifiques à ces espaces.

Le chapitre est divisé en deux sous-chapitres :

- un sous-chapitre pour les secteurs N, Nc, Nc1, Nc2, Nk et NL
- un sous-chapitre pour les secteurs Nh et Nr.

## CHAPITRE 1 : N, NC, NK, NL

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

#### Rappel

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

1. l'édification des clôtures à usage autre qu'agricole ou forestier qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et s. du Code de l'urbanisme,
2. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende,
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
4. les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre du site inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

#### Article N1. Les occupations et utilisations du sol interdites

##### En secteur N, sont interdits :

1. les constructions à usage d'habitation, d'activités, sauf s'il s'agit d'équipements nécessaires à la mise en valeur archéologique des sites inscrits en ZPPAU,
2. les lotissements à usage d'habitation, d'activités,
3. les installations classées,
4. le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme excepté :
  - sur les terrains existants et autorisés, régulièrement aménagés à cet effet ou affectés au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
  - les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou hébergements légers de loisirs soumis à autorisation,
5. l'ouverture et l'extension de carrières,
6. les modifications du site naturel par affouillements, exhaussements, comblements, terrassements, à l'exception des travaux strictement nécessaires aux modes d'utilisation et d'occupation visées à l'article N2.
7. tous modes d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de compromettre l'équilibre économique ou écologique indispensable aux activités aquacoles,
8. dans les secteurs archéologiques délimités par la ZPPAU, tout terrassement, sauf fouilles archéologiques au titre de la Loi du 27 septembre 1941.

##### En secteur Nc, sont interdites :

1. Toutes constructions autres que celles nécessitées par l'entretien ou liées à l'exploitation et au développement de la ressource en eau, à l'amélioration des ouvrages de captage, aux installations de traitement, à la réalisation des aménagements spécifiques prescrits par l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

### **En secteur Nc1 et Nc2, sont interdites :**

1. La création et l'extension de carrières à ciel ouvert ou de galeries souterraines,
2. La création de dépôts d'ordures ménagères et autres produits fermentescibles,
3. La création et l'extension de cimetières,
4. La création et l'extension de bâtiments d'élevage et d'installations classées,
5. Les constructions à usage d'habitation et les constructions qui de par leur destination risquent de porter atteinte à la qualité de l'eau, ainsi que l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes,
6. Le camping et le caravanning.

### **En secteur Nk, sont interdites :**

1. Toutes constructions, installations, tous travaux, toutes extensions de bâtiments existants non liées à la vocation de la zone.

### **En secteur NL, sont interdites :**

1. Tous aménagements et constructions autres que ceux nécessaires à la mise en valeur de l'arboretum, du lacs et de ses abords.

## **Article N2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **En secteur N, sont soumis à conditions particulières :**

1. La réhabilitation sans changement de destination des habitations anciennes conservées pour l'essentiel et dans le respect des volumes initiaux de la construction,
2. L'extension d'une habitation d'une SHON supérieure à 50 m<sup>2</sup>, à la condition que la surface définitive soit inférieure à 250 m<sup>2</sup> de SHOB, dans le respect de l'architecture traditionnelle rurale,
3. Les changements de destination avec restauration des constructions existantes dans les volumes existants des bâtiments à caractère patrimonial, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, et de respecter les règles d'éloignement tel que définies à l'article L.111-3 du Code rural<sup>2</sup>
4. Les constructions d'importance limitée et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou l'exploitation de la forêt, des ressources des cours d'eau et plus généralement des ressources naturelles existant dans la zone,
5. Les installations et aménagements hydrauliques,
6. Les prises d'eau, les émissaires de rejets,
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou concourant aux missions de services publics (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF,...),
8. les annexes et dépendances liées à une construction existante sous réserve d'une intégration satisfaisante,
9. Les abris à animaux, dans la mesure où le projet ne permet d'abriter que quelques animaux, et qu'ils soient édifiés à proximité d'une habitation existante.

### **En secteur Nc, sont soumis à conditions particulières :**

1. Toutes constructions nécessitées par l'entretien ou liées à l'exploitation et au développement de la ressource en eau, à l'amélioration des ouvrages de captage, aux installations de traitement, à la réalisation des aménagements spécifiques prescrits par l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

<sup>2</sup> article L.111-3 du Code rural, « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

**En secteur Nc1 et Nc2, sont soumis à conditions particulières :**

1. La réhabilitation sans changement de destination des habitations anciennes conservées pour l'essentiel et dans le respect des volumes initiaux de la construction,
2. L'extension d'une habitation d'une SHON supérieure à 50 m<sup>2</sup>, à la condition que la surface définitive soit inférieure à 250 m<sup>2</sup> de SHOB, en continuité avec le bâti existant, dans le respect de l'architecture traditionnelle rurale.

**En secteur NL, sont soumis à conditions particulières :**

1. Les équipements, travaux ou aménagements liés à l'ouverture au public de ces sites et à la gestion de ces espaces, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone (+ aménagement nautique présentant un intérêt public/général).

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

**Article N3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Article N4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitations ou d'activités.

**Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées**

*Concernant les eaux usées :*

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Ces installations individuelles seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

Pour les constructions nouvelles, les projets de rénovation et d'extension des constructions existantes, le pétitionnaire pourra se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du

présent dossier ; à défaut d'indication sur la nature des sols et les possibilités en matière d'assainissement autonome, une notice d'assainissement sera exigée lors du dépôt de permis de construire.

*Concernant les eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Raccordement aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation, soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles, à l'exclusion de toute autre utilisation.

### **Article N5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

Article non réglementé

### **Article N6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Le recul minimal des constructions par rapport aux routes départementales (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de :

- 35 mètres pour les routes de première catégorie : aucune route départementale n'est classée en première catégorie,
- 25 mètres pour ceux de 2<sup>ème</sup> catégorie : cela concerne la RD 769 qui traverse la commune du nord au sud et la RD14 qui assure la liaison entre Berrien et Huelgoat
- 15 mètres pour ceux de 3<sup>ème</sup> catégorie : cela concerne la RD 42 qui traverse la commune d'ouest en est.

Un recul des constructions de 75 mètres est imposé de part et d'autre de l'axe de la RD 764 (axe Lorient-Roscoff), route classée à grande circulation.

Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur. Toutefois, des marges de recul pourront être imposées conformément aux indications ci-dessous.

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou pour un ordonnancement architectural différent,
- dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants dans le cas où une étude spécifique de bruit le justifie.

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites des espaces boisés privés ou domaniaux :

- pour une exploitation, est de 50 mètres
- pour une habitation autorisée, est de 100 mètres.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **Article N7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions de l'article R.111-19 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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

## **Article N8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article N9. L'emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article N10. La hauteur maximale des constructions**

### **En secteur N**

Lorsque des restaurations de bâtiments préexistants sont autorisées, les hauteurs des anciens édifices peuvent être prises en compte.

La hauteur maximale des constructions au faîtage, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) est fixée à 9 mètres.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne peut dépasser +0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques, techniques ou architecturales, notamment, si les constructions environnantes ne respectent pas ces hauteurs.

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées et dispositifs de ventilation.

## **Article N11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11**

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

Les constructions d'annexes et de dépendances (clapiers, poulaillers, abris, remises, etc.) réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les clôtures en parpaing ou briques laissées apparentes et en plaques de béton sont interdites. Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

**Clôtures sur voies et marges de recul :**

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures sur voies et marges de recul seront constituées par un mur de pierre, par des murets bas en matériaux enduits pouvant être alors surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront aussi être constituées par des talutages ou des écrans végétaux. Sont interdits les murs en agglomérés non enduits ou en éléments de béton préfabriqués lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie.

Sont de règle, la simplicité des modénatures et les couleurs neutres des matériaux.

**Les haies et talus.**

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, particulièrement ceux qui bordent les circuits de randonnée (qui sont identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.121-3 7° du Code de l'urbanisme).

L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, charme, laurier thym...).

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales. Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de comouiller, viome, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...). Dans le cas de haies taillées, les compositions pourront être constituées à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme...

**Article N12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

**Article N13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

D'une manière générale, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

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

**Article N14. Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Article non réglementé.

## CHAPITRE 2 : NH ET NR

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

#### **Caractère de la zone (rappel)**

**Nh** et **Nr**, correspondent aux habitations éparses en milieu agricole. Les zonages **Nh** et **Nr** ont été mis en place afin de permettre la rénovation et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation en zone agricole. En effet, les zones **A** sont strictement réservées à l'activité agricole. Les zones **Nh**, situées à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles classés ou des sièges d'exploitation, admettent le changement de destination sous conditions des constructions existantes. Les zonages **Nr**, situées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles classés, n'admettent pas le changement de destination.

#### **Rappel**

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

1. l'édification des clôtures à usage autre qu'agricole ou forestier qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et s. du Code de l'urbanisme,
2. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende,
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
4. les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre du site inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

#### **Article Nh-Nr1. Les occupations et utilisations du sol interdites**

##### **En secteur Nh, sont interdites :**

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des constructions visées au paragraphe de l'article Nh2 traitant des utilisations et occupations soumises à conditions particulières.
2. le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme excepté :
  - sur les terrains existants et autorisés, régulièrement aménagés à cet effet ou affectés au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
  - les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou hébergements légers de loisirs soumis à autorisation,

##### **En secteur Nr, sont interdites :**

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des constructions visées au paragraphe de l'article Nr2 traitant des utilisations et occupations soumises à conditions particulières.
2. Le changement de destination des bâtiments existants.
3. le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme excepté :
  - sur les terrains existants et autorisés, régulièrement aménagés à cet effet ou affectés au garage collectif de caravanes,

- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou hébergements légers de loisirs soumis à autorisation,

## **Article Nh-Nr2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **En secteur Nh, sont soumis à conditions particulières :**

1. La rénovation et l'extension limitée à 30% de SHOB des habitations existantes, avec une franchise minimum de 50 m<sup>2</sup> pour tenir compte des habitations de petite taille, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
2. Les annexes et dépendances liées à une habitation, et nécessaires aux habitations existantes dans la mesure où elles restent non habitables et qu'elles soient distantes au plus de 50 mètres de l'habitation,
3. Les changements de destination avec restauration des constructions existantes dans les volumes existants des bâtiments à caractère patrimonial, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, et de respecter les règles d'éloignement tel que définies à l'article L.111-3 du Code rural.

### **En secteur Nr, sont soumis à conditions particulières :**

1. La rénovation et l'extension limitée à 30% de SHOB des habitations existantes,
2. Les annexes et dépendances liées à une habitation, et nécessaires aux habitations existantes dans la mesure où elles restent non habitables et qu'elles soient distantes au plus de 50 mètres de l'habitation.

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

## **Article Nh-Nr3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **Article Nh-Nr4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitations ou d'activités.

### **Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées**

*Concernant les eaux usées :*

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Ces installations individuelles seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

Pour les constructions nouvelles, les projets de rénovation et d'extension des constructions existantes, le pétitionnaire pourra se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier ; à défaut d'indication sur la nature des sols et les possibilités en matière d'assainissement autonome, une notice de sol devra être fournie par le demandeur.

#### *Concernant les eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Raccordement aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation, soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles, à l'exclusion de toute autre utilisation.

### **Article Nh-Nr5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

Article non réglementé

### **Article Nh-Nr6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsqu'à des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Le recul minimal des constructions par rapport aux routes départementales (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de :

- 35 mètres pour les routes de première catégorie : aucune route départementale n'est classée en première catégorie,
- 25 mètres pour ceux de 2<sup>ème</sup> catégorie : cela concerne la RD 769 qui traverse la commune du nord au sud et la RD14 qui assure la liaison entre Berrien et Huelgoat
- 15 mètres pour ceux de 3<sup>ème</sup> catégorie : cela concerne la RD 42 qui traverse la commune d'ouest en est.

Un recul des constructions de 75 mètres est imposé de part et d'autre de l'axe de la RD 764 (axe Lorient-Roscoff), route classée à grande circulation.

Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur. Toutefois, des marges de recul pourront être imposées conformément aux indications ci-dessous.

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou pour un ordonnancement architectural différent,
- dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants dans le cas où une étude spécifique de bruit le justifie.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Ces installations individuelles seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

Pour les constructions nouvelles, les projets de rénovation et d'extension des constructions existantes, le pétitionnaire pourra se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier ; à défaut d'indication sur la nature des sols et les possibilités en matière d'assainissement autonome, une notice de sol devra être fournie par le demandeur.

#### *Concernant les eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Raccordement aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation, soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles, à l'exclusion de toute autre utilisation.

### **Article Nh-Nr5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

Article non réglementé

### **Article Nh-Nr6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsqu'il des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Le recul minimal des constructions par rapport aux routes départementales (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de :

- 35 mètres pour les routes de première catégorie : aucune route départementale n'est classée en première catégorie,
- 25 mètres pour ceux de 2<sup>ème</sup> catégorie : cela concerne la RD 769 qui traverse la commune du nord au sud et la RD14 qui assure la liaison entre Berrien et Huelgoat
- 15 mètres pour ceux de 3<sup>ème</sup> catégorie : cela concerne la RD 42 qui traverse la commune d'ouest en est.

Un recul des constructions de 75 mètres est imposé de part et d'autre de l'axe de la RD 764 (axe Lorient-Roscoff), route classée à grande circulation.

Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur. Toutefois, des marges de recul pourront être imposées conformément aux indications ci-dessous.

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou pour un ordonnancement architectural différent,
- dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants dans le cas où une étude spécifique de bruit le justifie.

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites des espaces boisés privés ou domaniaux :

- pour une exploitation, est de 50 mètres
- pour une habitation autorisée, est de 100 mètres.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article Nh-Nr7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions de l'article R.111-19 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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

### **Article Nh-Nr8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article Nh-Nr9. L'emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

### **Article Nh-Nr10. La hauteur maximale des constructions**

#### **Dans les secteurs Nh et Nr :**

Lorsque des rénovations de bâtiments préexistants sont autorisées, les hauteurs des anciens édifices peuvent être prises en compte.

La hauteur maximale des constructions au faitage, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) est fixée à 9 mètres.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne peut dépasser +0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques, techniques ou architecturales, notamment, si les constructions environnantes ne respectent pas ces hauteurs.

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées et dispositifs de ventilation.

### **Article Nh-Nr11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11**

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

Les constructions d'annexes et de dépendances (clapiers, poulaillers, abris, remises, etc.) réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

#### **Clôtures sur voies et marges de recul :**

Les clôtures en parpaing ou briques laissées apparentes et en plaques de béton sont interdites. Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures sur voies et marges de recul seront constituées par un mur de pierre, par des murets bas en matériaux enduits pouvant être alors surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront aussi être constituées par des talutages ou des écrans végétaux. Sont interdits les murs en agglomérés non enduits ou en éléments de béton préfabriqués lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie.

Sont de règle, la simplicité des modénatures et les couleurs neutres des matériaux.

#### **Les haies et talus.**

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, charme, laurier thym...).

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales. Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de cornouiller, viome, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...). Dans le cas de haies taillées, les compositions pourront être constituées à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme...

### **Article Nh-Nr12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

### **Article Nh-Nr13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

D'une manière générale, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

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

### **Article Nh-Nr14. Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Article non réglementé.