

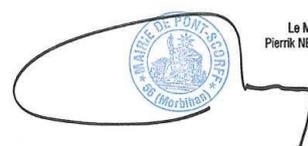
Commune de PONT-SCORFF

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
En date du 2 juillet 2018

Le maire

 Le Maire  
Pierrik NEVANNEN



<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE III : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI</b>	<b>40</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>46</b>
<b>CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU</b>	<b>47</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>57</b>
<b>RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A</b>	<b>59</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>	<b>71</b>
<b>CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N</b>	<b>72</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>83</b>
<b>ANNEXE N° 1 : relative à l'application de l'article 12 traitant de la réalisation des aires de stationnement</b>	<b>84</b>
<b>ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)</b>	<b>88</b>
<b>ANNEXE N° 3 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS</b>	<b>90</b>
<b>ANNEXE N° 4 : LISTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES</b>	<b>92</b>
<b>ANNEXE N° 5 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>96</b>
<b>ANNEXE N° 6 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>97</b>
<b>ANNEXE N° 7 : INVENTAIRE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION</b>	<b>99</b>

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **PONT-SCORFF**.

## Article 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

**a.** Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3, R 111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

**b.** Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique", et notamment :
  - la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)** créée par arrêté du 29 septembre 1997 du Préfet de Région Bretagne,
  - le **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)** approuvé le 27 août 2003.
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses Décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets
- Les dispositions de la loi « Grenelle » n°2009-967 du 3 août 2009 et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.
- l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dit « loi Barnier »,
- les dispositions des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

- Les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite loi LAAAF.
- Le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie de Bretagne approuvé par arrêté préfectoral du 4 novembre 2013
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 01-12-2003 et de l'arrêté ministériel du 30-05-1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement,
- Le Sage Scorff approuvé le 10 août 2015.

C. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.443-9 et R.443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en date du 27 avril 1990 en application des dispositions des articles L.142-3 et R.142-4 du Code de l'Urbanisme,
  - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
  - Le schéma d'assainissement des eaux pluviales
  - Le schéma d'assainissement collectif et non collectif
- des espaces soumis à une protection d'architecture.

### **Article 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **a) Les zones urbaines dites "zones U"**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU sont immédiatement constructibles sous réserve de respecter les dispositions du règlement et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

**c) Les zones agricoles dites "zones A"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

**d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**

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

Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des paysages et des sites.

**Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

## Article 5 : DEROGATIONS

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

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

## Article 6 : DEFINITIONS

### Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence par exemple le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble.

La hauteur se mesure au faitage pour les toitures à deux pentes (environ 45°) et au sommet pour les autres toitures à pentes ou sans pente.

### Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation et les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

**Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

**Limites séparatives :**

On entend par limites séparatives les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique.

**Annexe :** construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, dépendances, remise....).

**Emprise au sol :**

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Surface de plancher :**

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme

**Opération d'aménagement d'ensemble :**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

**Article 7 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PETIT PATRIMOINE A PRESERVER**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L 151-23 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

La demande de modification d'un élément du paysage, identifié dans le règlement graphique au titre des talus ou haie remarquable à préserver, ne pourra être acceptée que pour des projets dont les demandeurs devront justifier de l'absence d'alternative avérée. Lorsque la demande de modification est autorisée, elle devra être compensée par un linéaire équivalent.

**Article 8 : PROTECTION DES COURS D'EAU**

Au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, une bande de protection de 10 mètres est indiquée au document graphique en bordure des cours d'eau :

1. Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux ainsi que tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux prévus ci-dessous :

2. Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux, l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- Les travaux nécessaires à la restauration et à la mise en valeur du patrimoine local.
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres.
- Les constructions et installations relevant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (voirie, régulation des eaux pluviales, assainissement, gestion et traitement des déchets, distribution d'eau ou d'énergie, télécommunication, sécurité incendie,...).

### **Article 9 : OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>ers</sup> des différents règlements de zones.

### **Article 10 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14, L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine
- article R 111-4 du code de l'urbanisme
- article L 122-1 du code de l'environnement
- article L 322-3 3<sup>ème</sup> du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

## **Article 11 : ESPACES BOISES**

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 421-4 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

## **Article 12 : AMENAGEMENTS SPECIFIQUES**

Les parcs de stationnements couverts devront être équipés d'un prétraitement garantissant un rejet d'hydrocarbures inférieur à 5mg/l en toutes circonstances. L'avis favorable d'un organisme agréé ou la conformité aux normes en vigueur attestera de l'aptitude des ouvrages à remplir leur fonction.

Par ailleurs la rubrique 2.1.5.0 du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006 rappelle que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles de surfaces comprises entre 1 et 20 ha sont soumis à déclaration. Sauf dispositions contraires ces surfaces seront équipées d'installation de prétraitement des eaux de ruissellements apte à bloquer d'une part les matières en suspension (MeS) et d'autre part les hydrocarbures.

En cas de risque avéré (pollution accidentelle) il sera demandé des dispositifs permettant d'isoler l'ensemble des surfaces du réseau public de l'assainissement. Cet isolement pourra être effectué à l'aide de dispositifs d'obturation posés avant raccordement sur le réseau public.

**Article 13 : CLOTURES :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

**Article 14 : EAUX PLUVIALES**

Un schéma directeur des eaux pluviales a été élaboré sur la commune. Les aménageurs, particuliers et constructeurs devront prendre en compte les dispositions de ce schéma dans la réalisation des projets.

Les surfaces libres de construction (hors chaussée, stationnement ou aménagements) devront être paysagées et favoriser la perméabilisation dans le sol des eaux pluviales.

Les règlements de lotissement devront prévoir la réalisation de puisard ou noue d'infiltration à la parcelle avant tout rejet au réseau collectif ou au fil d'eau de la voie.

**Article 15 : EAUX USEES**

Un zonage d'assainissement collectif et non collectif a été réalisé sur la commune.

Les aménageurs, particuliers et constructeurs devront prendre en compte les dispositions de ce zonage notamment dans la réalisation des projets sur des secteurs relevant de l'assainissement non collectif.

**Article 16 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**Article 17 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

En application de l'article L 111.14, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celle prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

#### **Article 18 : APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT**

Dans les zones AU de la commune, les opérations de construction de plus de 10 logements et /ou 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher (habitat en collectif ou en individuel) doivent produire au moins 20% de logement locatif social.

Dans les zones AU de la commune, les opérations de construction de plus de 30 logements et / ou 2 500 m<sup>2</sup> de surface plancher (habitat en collectif ou en individuel) ou de plus de 20 lots libres doivent produire au moins 20% de logements en accession à prix encadré.

#### **Article 19 : ORDURES MENAGERES**

Un local fermé, ventilé (haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération. Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement peuvent prévoir des points de regroupement correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

#### **Article 20 : PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune

#### **Article 21 : SERVITUDE CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ**

Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont proscrits dans la zone de dangers très graves des ouvrages (voir plan des servitudes annexé au PLU).

Les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie (de plus de 300 personnes), les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et les Installations Nucléaires de Base nécessitent une analyse de compatibilité de manière obligatoire, conformément aux articles L.555-16 et R.555-30 du Code de l'environnement, dans la zone de dangers graves des ouvrages (voir plan des servitudes annexé au PLU).

GRT gaz doit être informé pour tout projet d'aménagement ou de construction situé dans la zone de dangers significatifs des ouvrages (voir plan des servitudes annexé au PLU).

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.**

Elle comprend le secteur **Ua** du centre bourg.

Ce secteur est partiellement compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du 29 septembre 1997 du Préfet de Région Bretagne.

Les demandes d'autorisation et occupations des sols sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et les prescriptions de la ZPPAUP se superposent avec les règles du règlement écrit du PLU.

#### **Article Ua.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort").
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;

#### **Article Ua.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou

d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

### **Article Ua.3 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques et paysagères des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

#### **2. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article Ua.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau**

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

### **2. Électricité, gaz, télécommunications**

Les branchements aux réseaux des constructions et installations devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **3. Assainissement**

#### **a) 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 dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le schéma d'assainissement collectif et non collectif.

#### **b) 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.

Les possibilités d'infiltration des eaux à la parcelle sont systématiquement privilégiées au maximum de sa capacité, avant le rejet dans le réseau collecteur dans le respect des débits de fuite du Schéma directeur des eaux pluviales.

Un dispositif de stockage doit être prioritairement réalisé avant tout rejet dans le réseau collecteur.

## **Article Ua.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

### **Article Ua.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

### **Article Ua.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives ; à condition que soit assurée la continuité du bâti en bordure de voie.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

### **Article Ua.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

### **Article Ua.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions

### **Article Ua.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- 7 mètres au sommet.
- 11 mètres au faîtage.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### **Article Ua.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Tous travaux ayant pour effet 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. Concernant les talus et les haies, se reporter à la règle prévue à l'article 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs inclus dans le périmètre de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les règles édictées dans le cahier des prescriptions et de recommandations (Chapitre 3) devront être respectées.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Tout projet de rénovation ou de construction d'habitation pourra utilement s'appuyer sur les principes architecturaux énoncés dans l'annexe N°2 du présent règlement.

#### **Clôtures :**

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

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir (voir annexe n° 3),
- b) grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grille,
- d) clôtures bois et combinaison des différents éléments précités d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierres apparentes pourra atteindre 2 m.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

#### **Article Ua.12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et privilégiées pour leur réalisation des matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées ou enherbées, graviers...) afin de favoriser la perméabilité des sols.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

#### **Article Ua.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.442-2-a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les surfaces libres de toute construction, chaussées, installations, terrasses doivent être paysagées pour favoriser la perméabilité des sols.

#### **~~Article Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

#### **Article Ua 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent l'optimisation énergétique du bâtiment.

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour l'arrosage des espaces verts, voire l'alimentation des sanitaires est privilégiée.

#### **Article Ua 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.**

Elle correspond le secteur **Ub** pavillonnaires proche du centre bourg et des entités de constructions de densité significative.

Ce secteur est partiellement compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du 29 septembre 1997 du Préfet de Région Bretagne.

Les demandes d'autorisation et occupations des sols sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et les prescriptions de la ZPPAUP se superposent avec les règles du règlement écrit du PLU.

#### Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public sont soumises à autorisation.

Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation.

Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres sont soumis à autorisation.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise a permis de démolir.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

A l'intérieur des secteurs définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le

projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur des ces secteurs, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article Ub.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- l'édification d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;

#### **Article Ub.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

Le stationnement "en garage mort" de caravanes dans les bâtiments et annexes situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **Article Ub.3 : VOIRIE ET ACCES**

### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques et paysagères des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies se terminant en impasse doivent permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement mais constituer de véritables espaces publics (places, placettes, cours...).

### **2. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, la voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

## **Article Ub.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau**

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

### **2. Électricité, gaz, télécommunications**

Les branchements aux réseaux des constructions et installations devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

### **3. Assainissement**

#### **a) 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 dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le schéma d'assainissement collectif et non collectif.

#### **b) 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.

Les possibilités d'infiltration des eaux à la parcelle sont systématiquement privilégiées au maximum de sa capacité, avant le rejet dans le réseau collecteur dans le respect des débits de fuite du Schéma directeur des eaux pluviales.

Un dispositif de stockage doit être prioritairement réalisé avant tout rejet dans le réseau collecteur.

## **4 DECHETS**

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de la compétence de Lorient Agglomération.

Un local fermé, ventilé (haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à

l'opération. Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

#### ~~Article Ub.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

#### **Article Ub.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

#### **Article Ub.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérales.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet.

**Article Ub.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**Article Ub.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou de l'ensemble des parcelles intéressées par l'opération.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques et d'entrepôts ne peut excéder 80% de la superficie totale de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles intéressées par l'opération.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**Article Ub.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture à deux pentes (environ 45°) et au sommet pour les constructions couvertes par une toiture avec ou sans pente

Secteur	Faîtage	Sommet
Ub	11 m	7 m

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**Article Ub.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Tous travaux ayant pour effet 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 au Code de l'Urbanisme. Concernant les talus et les haies, se reporter à la règle prévue à l'article 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs inclus dans un périmètre de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les règles édictées dans le cahier des prescriptions et de recommandations (Chapitre 3) devront être respectées.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Tout projet de rénovation ou de construction d'habitation pourra utilement s'appuyer sur les principes architecturaux énoncés dans l'annexe N°2 du présent règlement.

### **Clôtures :**

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

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir (voir annexe n°3).
- b) grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,80 m au-dessus du sol naturel.
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grille ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.
- d) clôtures bois et combinaison des différents éléments précités d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les coffrets de raccordements aux réseaux publics ainsi que la boîte à lettres devront être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti. Dans le cas de murs bahuts, leur hauteur pourra être supérieur au mur. Les haies devront être complétées par des éléments maçonnés ou en bois afin d'assurer au mieux l'insertion paysagère de ces coffrets techniques.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

## Article Ub.12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les surfaces libres de toute construction, chaussées, installations, terrasses doivent être paysagées pour favoriser la perméabilité des sols.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et privilégiées pour leur réalisation des matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées ou enherbées, graviers...) afin de favoriser la perméabilité des sols.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

## Article Ub.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Les surfaces libres de toute construction, chaussées, installations, terrasses doivent être paysagées pour favoriser la perméabilité des sols.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations comportant **plus de 8 logements** doivent obligatoirement comporter des espaces communs, hors voirie et stationnement, (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant **10% de la superficie** du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour

d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 100 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

#### ~~Article Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

#### **Article Ub 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent l'optimisation énergétique du bâtiment.

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour l'arrosage des espaces verts, voire l'alimentation des sanitaires est privilégiée.

#### **Article Ub 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE III : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**La zone Ui est destinée aux activités et installations industrielles, artisanales et commerciales susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.**

Elle comprend les secteurs :

**Uia** de Bellerive réservée aux installations industrielles et artisanales comportant des nuisances incompatibles avec l'habitat.

**Uib** de Kériaquel et du Nénijo réservée aux installations industrielles et artisanales ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

**Uic** et **Uics** de la zone de Kerjean : **Uic** réservée aux activités de commerce et de services et **Uics** réservé aux activités de commerce, de services et de stockage.

#### Rappels

A l'intérieur des secteurs définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur de ces secteurs, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

#### Article Ui.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### 1. Dans l'ensemble des zones Ui :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2 ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, isolées ou groupées ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

## **2. Dans la zone Uic :**

- les constructions réservées aux activités industrielles ou artisanales sauf les cas visés à l'article Ui 2.

### **Article Ui.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1 Dans l'ensemble des zones Ui**

La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- D'être intégrée au bâtiment principal d'activités
- Et que la surface de plancher affectée au logement n'excède pas 35m<sup>2</sup>.

**2 En secteur Uic** sont autorisés les constructions réservées aux activités de commerce et de services et en secteur **Uics** les constructions réservées aux activités de commerce, de services et de stockage.

### **Article Ui.3 : VOIRIE ET ACCES**

#### **I. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques et paysagères des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **II. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

## **Article Ui.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau**

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

### **2. Électricité, gaz, télécommunications**

Les branchements aux réseaux des constructions et installations devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

### **3. Assainissement**

#### **a) 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.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique ou rejets industriels les stipulations du chapitre 3 du règlement du service public d'assainissement de Lorient Agglomération s'appliquent.

#### **b) 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.

Les possibilités d'infiltration des eaux à la parcelle sont systématiquement privilégiées au maximum de sa capacité, avant le rejet dans le réseau collecteur dans le respect des débits de fuite du Schéma directeur des eaux pluviales.

Un dispositif de stockage doit être prioritairement réalisé avant tout rejet dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales ruisselées doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre sur l'eau. Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvres de poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...) un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

#### ~~Article Ui.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

#### **Article Ui.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts (matériels, matériaux, divers) sont interdits.

Le long des autres voies :

- les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 m de la limite de l'emprise des voies.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

#### **Article Ui.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit à 3 m minimum des limites.

#### **Article Ui.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **Article Ui.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

IL n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

#### **Article Ui.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

#### **Article Ui.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Tous travaux ayant pour effet 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 au Code de l'Urbanisme. Concernant les talus et les haies, se reporter à la règle prévue à l'article 7 des dispositions générales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples. Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture de ton clair ou de couleur sombre, à l'exclusion du blanc ou de couleurs criardes.

### **Clôtures :**

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures éventuelles, en lotissement ou hors lotissement, doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques, ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 m, doublé de haies végétales. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

### **Article Ui.12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et privilégiées pour leur réalisation des matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées ou enherbées, graviers...) afin de favoriser la perméabilité des sols.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

### **Article Ui.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Les surfaces libres de toute construction, chaussées, installations, terrasses doivent être paysagées pour favoriser la perméabilité des sols.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

### **~~Article Ui 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

### **Article Ui 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent l'optimisation énergétique du bâtiment.

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour l'arrosage des espaces verts, voire l'alimentation des sanitaires est privilégiée.

Les surfaces des toitures doivent privilégier la pose de capteurs solaires thermiques.

### **Article Ui 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## **CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone UI est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs ou d'intérêt collectif.**

Elle comprend la zone UI au nord du bourg

#### **Article UI.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions de toute nature autres que :

- les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air, les constructions et installations qui y sont liées ainsi que les équipements d'intérêt collectif ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;

#### **Article UI.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

La loge de gardiennage, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant. Leur surface de plancher ne pourra excéder 35m<sup>2</sup>.

#### **Article UI.3 : VOIRIE ET ACCES**

##### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques et paysagères des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **2. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

## **Article UI.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau**

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

### **2. Électricité, gaz, télécommunications**

Les branchements aux réseaux des constructions et installations devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

### **3. Assainissement**

#### **a) 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.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

#### **b) 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

débites évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les possibilités d'infiltration des eaux à la parcelle sont systématiquement privilégiées au maximum de sa capacité, avant le rejet dans le réseau collecteur dans le respect des débits de fuite du Schéma directeur des eaux pluviales.

Un dispositif de stockage doit être prioritairement réalisé avant tout rejet dans le réseau collecteur.

#### **Article UI.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **Article UI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts (matériels, matériaux, divers) de sont interdits.

Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

#### **Article UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

#### **Article UI.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **Article UI.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles intéressées par l'opération.

## **Article UI.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions au faitage ou au sommet est de 14 m.

Les ouvrages techniques autres superstructures mineures et discontinues ne sont pas limités en hauteur.

## **Article UI.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Tous travaux ayant pour effet 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. Concernant les talus et les haies, se reporter à la règle prévue à l'article 7 des dispositions générales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à usage de loge de gardiennage autorisées dans la zone devront soit être incorporées aux bâtiments principaux, soit harmonisées avec ceux-ci en ce qui concerne l'expression architecturale. Leur surface de plancher ne pourra excéder 35m<sup>2</sup>.

Les constructions liées aux activités devront présenter des volumes simples. Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture de ton clair ou de couleur sombre, à l'exclusion du blanc ou de couleurs criardes.

### **Clôtures :**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques, ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 m, doublé de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

#### **Article UI.12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et privilégiées pour leur réalisation des matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées ou enherbées, graviers...) afin de favoriser la perméabilité des sols.

#### **Article UI.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les surfaces libres (20% de la surface parcellaire) de toute construction, chaussées, installations, terrasses doivent être paysagées pour favoriser la perméabilité des sols.

#### ~~Article UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

#### **Article UI 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent l'optimisation énergétique du bâtiment.

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour l'arrosage des espaces verts, voire l'alimentation des sanitaires est privilégiée.

Les surfaces des toitures doivent privilégier la pose de capteurs solaires thermiques.

#### **Article UI 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

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

## CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Elles comprennent les secteurs 1AUa et 1AUi :

Les secteurs 1AUa avec des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) de Ty néhué OAP1, de Mondésir OAP2 (1AUa et 1AUi), de Kériaquel OAP3, de Lesbein OAP4, de Monplaisir OAP5, et les secteurs 1AUa du Nenijo, de l'ouest et l'est de Kériaquel en cours de réalisation.

Un secteur 1AUa (Lesbein OAP4) est compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du 29 septembre 1997 du Préfet de Région Bretagne.

Les demandes d'autorisation et occupations des sols sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et les prescriptions de la ZPPAUP se superposent avec les règles du règlement écrit du PLU.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de **chacun de ces secteurs 1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

#### Article 1AU.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### 1. En secteur 1AUa sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes ;

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- la réalisation d'annexes (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

## **2. En secteur 1AUi sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, isolées ou groupées ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux ;
- les constructions ou installations à usage de commerces ;

## **Article 1AU.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. En tous secteurs 1AU :**

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

### **2. En secteur 1AUa :**

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que, soit dans le cadre 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 en cohérence avec les principes d'aménagement indiqués dans le règlement et les OAP.

### **3. En secteur 1 AUi :**

La loge de gardiennage, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant et que la loge fasse partie intégrante du bâtiment. Leur surface de plancher ne pourra excéder 35m<sup>2</sup>.

## **Article 1AU.3 : VOIRIE ET ACCES**

### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques et paysagères des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement mais constituer de véritables espaces publics (places, placettes, cours...).

Les voiries doivent privilégier des chaussées drainantes et des noues de récupération des eaux pluviales.

### **2. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants : RD 6, RD 26 et RD 306 sauf accord du gestionnaire.

Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues aux OAP ainsi qu'au règlement du PLU.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques sauf accord du gestionnaire.

## **Article 1AU.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau**

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

### **2. Électricité, gaz, télécommunications**

Les branchements aux réseaux des constructions et installations devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

### **3. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

L'ensemble des zones relevant d'un assainissement collectif et 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.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

#### **b) 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.

Les possibilités d'infiltration des eaux à la parcelle sont systématiquement privilégiées au maximum de sa capacité, avant le rejet dans le réseau collecteur dans le respect des débits de fuite du Schéma directeur des eaux pluviales.

Un dispositif de stockage doit être prioritairement réalisé avant tout rejet dans le réseau collecteur

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

#### ~~Article 1AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

#### **Article 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts (matériels, matériaux, divers) sont interdites.

Le long des autres voies, les autres constructions et installations peuvent s'implanter en limite d'emprises publiques ou de toute limite s'y substituant.

Seuls les abris de jardin peuvent être implantés en fond de parcelle.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service...) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

#### **Article 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, il doit être laissé, entre la construction et la limite séparative, un passage suffisant pour assurer l'entretien de la construction et du fond de parcelle (2m minimum).

## Article 1AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale

## Article 1AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1. En secteur 1AU :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### 2. En secteur 1AUi : il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## Article AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est fixée comme suit :

Secteurs	Faîtage	Sommet
1AUa (maison individuelle)	11m	7 m
1AUa (habitat collectif)	14 m	10 m
1AUi	La hauteur des constructions n'est pas règlementée	

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

## **Article 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Tous travaux ayant pour effet 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. Concernant les talus et les haies, se reporter à la règle prévue à l'article 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs inclus dans le périmètre de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les règles édictées dans le cahier des prescriptions et de recommandations (Chapitre 3) devront être respectées.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Tout projet de rénovation ou de construction d'habitation pourra utilement s'appuyer sur les principes architecturaux énoncés dans l'annexe N°2 du présent règlement.

### **Clôtures :**

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

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- b) grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,80 m au-dessus du sol naturel.
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grille ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.
- d) clôtures bois et combinaisons de différents éléments précités d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Deux types de haies seront utilisés (voir annexe n°3) :

- haies vives de feuillus dans le but de recréer la trame bocagère globale autour du lotissement et dans celui-ci,

- haies libres de feuillus renforcées à l'intérieur par des essences ornementales en limite proche des constructions. Les espèces du pays devront constituer l'ossature de ces haies.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Les coffrets de raccordements aux réseaux publics ainsi que la boîte à lettres devront être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti. Les haies devront par contre être complétées par des éléments maçonnés ou en bois afin d'assurer au mieux l'insertion paysagère de ces coffrets techniques.

### **Article 1AU.12 : REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les surfaces libres de toute construction, chaussées, installations, terrasses doivent être paysagées pour favoriser la perméabilité des sols.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et privilégiées pour leur réalisation des matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées ou enherbées, graviers...) afin de favoriser la perméabilité des sols.

### **Article 1AU.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS**

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces communs (voirie, sentiers, aires de stationnement, aires de jeux...) doivent être paysagés et intégrés dans un projet urbain. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs. Pour chaque opération, les espaces paysagers, hors voirie et stationnement doivent représenter au moins 10% de la superficie du terrain concerné par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires contiguës.

Les espaces boisés classés (EBC) inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

#### ~~Article 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

#### **Article 1AU 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent l'optimisation énergétique du bâtiment.

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour l'arrosage des espaces verts, voire l'alimentation des sanitaires est privilégiée.

#### **Article 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



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



## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières**

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A.2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone "A" comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières ou extractives à l'exception des cas expressément prévus l'article A2
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2
- **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Scorff)

Le secteur A est partiellement compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du 29 septembre 1997 du Préfet de Région Bretagne.

Les demandes d'autorisation et occupations des sols sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et les prescriptions de la ZPPAUP se superposent avec les règles du règlement écrit du PLU.

## Rappels

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public sont soumises à autorisation.

Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation.

Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres sont soumis à autorisation.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise a permis de démolir

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

## Article A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1. En tous secteurs A (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) :

- toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol,
- Ces interdictions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques...

### 2. En secteur Ab :

- les installations et les constructions
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- l'implantation d'éoliennes.

Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2

### 3. En secteur Azh :

- toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
  - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - Création de plan d'eau, sauf s'ils répond strictement aux aménagements autorisés à l'article A2.

## Article A.2 : OCCUPATION ET ULISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### 1. Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### a). En secteur Aa :

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
  - Qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
  - Que l'implantation de la construction à usage d'habitation se fasse à une distance n'excédant pas 50m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments d'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée ou fonctionnement de son exploitation agricole et forestière aux mêmes conditions d'implantation que celles citées ci-dessus.

- Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>. Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestières de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

-

**b). En secteur Aa et Ab :**

- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ainsi que des installations photovoltaïques sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**c) En secteur Azh :**

- les installations et ouvrages, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et strictement nécessaires :
  - à la défense nationale
  - à la sécurité civile
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ») lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les ménagements mentionnés

aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil, l'information du public, les postes d'observation de la faune.
- b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- c) Les aménagements légers nécessaires à la circulation du bétail, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne porte pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour à l'état naturel du site.
- d) Les installations et ouvrages, notamment agricoles, dans le cadre de la mise aux normes environnementales des bâtiments existants, si aucune autre solution technico-économique n'a été trouvée.

## **2. AUTRES CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES (secteurs Aa et Ab)**

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, détruit par sinistre, (habitation ou bâtiment d'activités artisanales, commerciales ou de services existants), sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

Les bâtiments identifiés au document graphique, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension ou de construction annexe dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de ne pas créer de nouveau logement :

- Les annexes, dans une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,50m, doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situées à une distance maximum de 20 m de l'habitation
- Les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles se fassent en harmonie avec la construction existante et dans sa continuité, sans création de logement nouveau, dans le respect des règles de réciprocité de l'article 111-3 du code rural et en fonction de l'emprise au sol de la construction existante :
  - Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup> ne pourront s'étendre.
  - La hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur de la construction existante.Les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation seul, hors annexes et à partir de la date d'approbation du PLU.

## **Article A.3 : VOIRIE ET ACCES**

### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques et paysagères des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **2. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants : RD 6, RD 26 et RD 306.
- les pistes cyclables, les sentiers piétons, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Pour les exploitations agricoles un deuxième débouché pourra être admis pour des raisons techniques ou de sécurité

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Article A.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **2. Électricité, gaz et télécommunications**

Les branchements aux réseaux des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, de gaz et/ou à un réseau de télécommunication, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **3. Assainissement**

#### **a) 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 dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la

topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le schéma d'assainissement collectif et non collectif.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique ou rejets industriels les stipulations du chapitre 3 du règlement du service public d'assainissement de Lorient Agglomération s'appliquent.

#### b) 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.

Les possibilités d'infiltration des eaux à la parcelle sont systématiquement privilégiées au maximum de sa capacité, avant le rejet dans le réseau collecteur dans le respect des débits de fuite du Schéma directeur des eaux pluviales.

Un dispositif de stockage doit être prioritairement réalisé avant tout rejet dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel.

### ~~Article A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

### Article A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU

	Bâtiment d'activités	Logement de fonction
RD 6	20 m	20 m
RD 26	25 m	35 m
RD 306	25 m	35 m

- Dans ces marges de recul pourra être autorisée la reconstruction des constructions existantes à vocation agricole ou dans le cas de sinistre. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation, des dangers résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment)
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts (matériels, matériaux, divers) sont interdits.

#### **Article A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU et proches.

#### **Article A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de limites.

#### **Article A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

#### **Article A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Constructions à usage d'habitation et extensions des bâtiments d'habitation**

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 6 m au sommet,
- 11 m au faîtage.

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou au sommet de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur des constructions et de leurs extensions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions existantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

## **2. Bâtiments d'activités :**

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées n'est pas limitée.

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

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **Article A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet 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. Concernant les talus et les haies, se reporter à la règle prévue à l'article 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs inclus dans un périmètre de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les règles édictées dans le cahier des prescriptions et de recommandations (chapitre 3) devront être respectées.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration paysagère des bâtiments d'activités agricoles est préconisée.

Tout projet de rénovation ou de construction d'habitation pourra utilement s'appuyer sur les principes architecturaux énoncés dans l'annexe N°2 du présent règlement.

### **Clôtures :**

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

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir (voir annexe n°3).
- b) grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,80 m au-dessus du sol naturel.
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grille ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.
- d) clôtures bois et combinaisons de différents éléments précités d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

### **Article A.12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et privilégiées pour leur réalisation des matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées ou enherbées, graviers...) afin de favoriser la perméabilité des sols.

### **Article A.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Des plantations d'essences locales, sous forme de haies ou talus boisés, devront être réalisées :

- autour des bâtiments agricoles, pour une meilleure intégration des constructions dans le paysage bocager,
- en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

#### ~~Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

#### **Article A 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent l'optimisation énergétique du bâtiment.

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour l'arrosage des espaces verts, voire l'alimentation des sanitaires est privilégiée.

#### **Article A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Sans objet

# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nlz** délimitant les parties du territoire affectées aux installations et activités du zoo de PONT-SCORFF.
- **Nl** délimitant les parties du territoire affectées aux activités de loisirs (campings Ty Nenez et Entre terre et mer)
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Le secteur N est partiellement compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du 29 septembre 1997 du Préfet de Région Bretagne.

Les demandes d'autorisation et occupations des sols sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et les prescriptions de la ZPPAUP se superposent avec les règles du règlement écrit du PLU.

#### Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise a permis de démolir.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

A l'intérieur des secteurs définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur de ces secteurs, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

## **Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

### **1 En tous secteurs :**

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)

### **2. En secteurs Na:**

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N.2 ;
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N.2 ;
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la construction d'éoliennes, de pylônes ou de champs photovoltaïques.

### **4. En secteur Nlz :**

- toute construction ou installation autres que celles visées à l'article N2 et liées aux activités du zoo de PONT-SCORFF.

### **4 En secteur NI :**

Toute construction à usage d'habitations ou non autres que ceux visés à l'article NI2  
L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

### 5 En secteur Nzh :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
  - Création de plans d'eau

## Article N.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### 1. En secteur Na :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (sous destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées). Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques...
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques...

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement...
- Les bâtiments identifiés au document graphique, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension ou de construction annexe dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- les annexes, dans une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,50m, doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situées à une distance maximum de 20 m de l'habitation
  - les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles se fassent en harmonie avec la construction existante et dans sa continuité, sans création de logement nouveau, dans le respect des règles de réciprocité de l'article 111-3 du code rural et en fonction de l'emprise au sol de la construction existante :
    - Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup> ne pourront s'étendre.
    - ▫ La hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur de la construction existante.
  - Les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation seul, hors annexes et à partir de la date d'approbation du PLU.

## 2. En secteur Nlz :

- les logements de fonction, directement liés ou nécessaires à l'exploitation du zoo ;
- l'édification de constructions à usage de commerces, installations, bureaux, services et entrepôts liés et nécessaires au fonctionnement des activités.

## 3 En secteur NI :

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisée dans la zone et à condition qu'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant. Leur surface de plancher ne pourra excéder 35m<sup>2</sup>.

- les terrains de camping et de caravanage traditionnels ;
- les constructions d'habitations de loisirs à gestion collective, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique (de type PRL) ou de loisirs et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique ;
- les complexes de loisirs ;
- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées ;
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation est justifiée pour des considérations d'ordre technique ;
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction existante, sans élévation du bâtiment existant, que l'extension ne crée pas

de logement nouveau et n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à partir de la date d'approbation du PLU.

Les annexes dans les limites de l'emprise indiquée ci-dessus et qu'elles se situent à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.

#### 4. En secteur Nzh :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale
  - à la sécurité civile

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ») lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

#### Article N.3 : VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article N.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

### **2. Électricité, gaz et télécommunications**

Sont interdits tous travaux de branchement des réseaux d'électricité et de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les branchements aux réseaux des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **3. Assainissement**

#### **a) 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 dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le schéma d'assainissement collectif et non collectif.

#### **b) 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.

Les possibilités d'infiltration des eaux à la parcelle sont systématiquement privilégiées au maximum de sa capacité, avant le rejet dans le réseau collecteur dans le respect des débits de fuite du Schéma directeur des eaux pluviales.

Un dispositif de stockage doit être prioritairement réalisé avant tout rejet dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel.

#### ~~Article N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS~~

#### **Article N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts (matériels, matériaux, divers) sont interdits.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

#### **Article N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet.

Toutefois, dans les secteurs situés en ZPPAUP, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peuvent être imposée.

## **Article N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **Article N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

## **Article N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. En tous secteurs :**

La hauteur des constructions éventuellement autorisés dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **2. En secteurs Na, Nl et Nlz :**

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage ou au sommet de la construction qu'elle viendrait jouxter.

En secteur Na la hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m

## **Article N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Dans les secteurs inclus dans un périmètre de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les règles édictées dans le cahier des prescriptions et de recommandations (chapitre 3) devront être respectées.

Tout projet de rénovation ou de construction d'habitation pourra utilement s'appuyer sur les principes architecturaux énoncés dans l'annexe N°2 du présent règlement.

### **Clôtures :**

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

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

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir (voir annexe n° 3).
- b) grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,80 m au-dessus du sol naturel.
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grille ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.
- d) clôtures bois et combinaisons de différents éléments précités d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

### **Éléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet 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. Concernant les talus et les haies, se reporter à la règle prévue à l'article 7 des dispositions générales.

## **Article N.12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et privilégiées pour leur réalisation des matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées ou enherbées, graviers...) afin de favoriser la perméabilité des sols.

### **Article N.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les installations et activités autorisées devront être entourées par une haie de plantations d'essences locales formant écran

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Les surfaces libres (20% de la surface parcellaire) de toute construction, chaussées, installations, terrasses doivent être paysagées pour favoriser la perméabilité des sols.

### ~~**Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**~~

### **Article N 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent l'optimisation énergétique du bâtiment.

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour l'arrosage des espaces verts, voire l'alimentation des sanitaires est privilégiée.

### **Article N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Sans objet



# **ANNEXES**

# ANNEXE N°1 : RELATIVE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 12 TRAITANT DE LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

## 1 - Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
Habitat collectif	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m <sup>2</sup> de surface plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher Pour les deux roues motorisées, 1 m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment
Habitat individuel	2 places de logement plus une place banalisée pour 5 lots dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
Structures d'hébergement : foyers, EHPAD, résidences services, habitat communautaire	1 place pour 5 logements ou chambre + stationnement du personnel
Résidence de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements. Stationnement du personnel à prévoir Pour les 2 roues, 1 m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	1 place par logement
<b>ACTIVITES</b>	
Etablissement industriel ou artisanal	30 % de la surface de plancher
Entrepôt	30 % de la surface de plancher
< à 150 m <sup>2</sup>	Pas de minimum
De 150 à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	Minimum 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
> 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	Maximum en emprise au sol, 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente réalisée
Bureau - service	60 % de la surface de plancher
Hôtel - restaurant	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
<b>EQUIPEMENTS</b>	
Etablissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré	2 places par classe
Stade - terrain de sports	10 % de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Autres lieux recevant du public	50 % de la surface de plancher

## 2 - Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

Installations neuves ouvertes au public	<p>Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m</p> <p>Il doit être libre de tout obstacle et être protégé de la circulation</p> <p>La largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m</p> <p>Les emplacements réservés sont signalés</p> <p>Le nombre de places à aménager est de 1 par tranche de 50 places ou fractions de 50 places</p>
Installations existantes ouvertes au public	<p>Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable</p>
Bâtiments d'habitation collectifs neufs	<p>Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées est fixé à 5 %</p> <p>Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes : la bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobiles aménagées doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m</p>

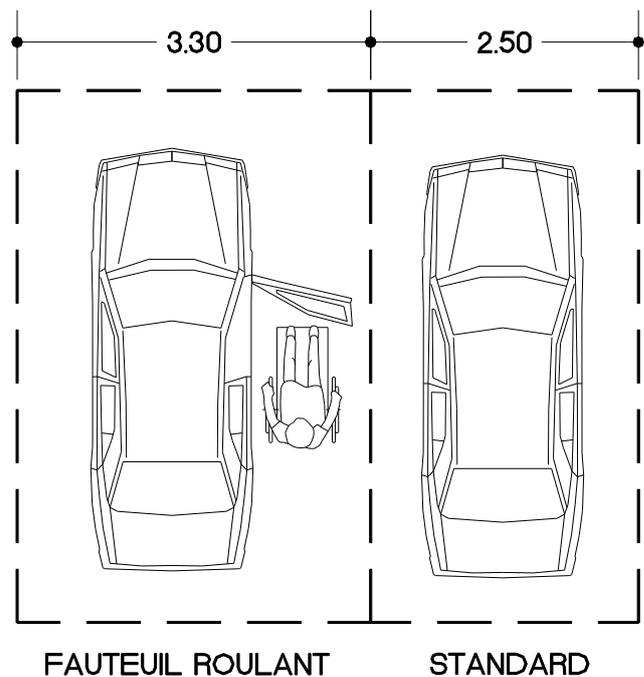
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

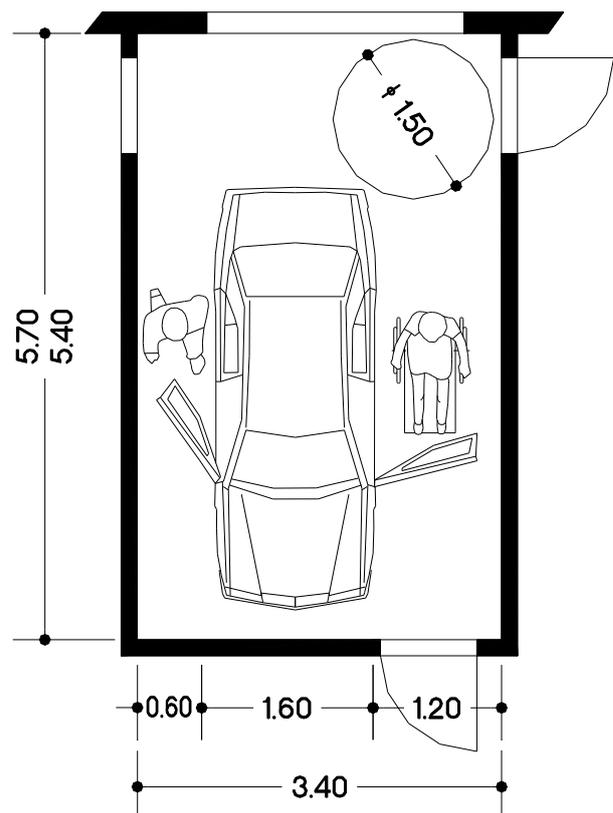
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



### **3 - Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et suivants du code de la construction et de l'habitat doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

USAGE DES IMMEUBLES	Caractéristiques minimales de l'espace
Habitation	0,75 m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas En tout cas : espace d'une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Bureau	1,5 % de la surface de plancher
Industriel ou tertiaire	Nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément (sur déclaration du maître d'ouvrage)
Accueil d'un service public	Nombre de places de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément (sur déclaration du maître d'ouvrage)
Centre commercial/Cinéma	Nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément (sur déclaration du maître d'ouvrage)

## **ANNEXE N°2: ASPECT ARCHITECTURAL (ART. 11)**

### **a) Rénovation**

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **b) Construction**

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

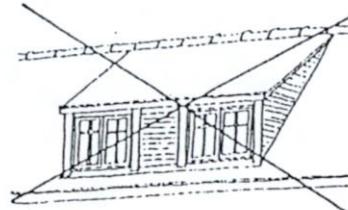
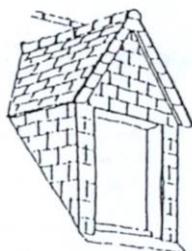
Les projets devront être conçus en cohérence avec les constructions voisines.

Les architectures devront s'inspirer du modèle régional. Le traitement de l'aspect extérieur des constructions devra suivre ces recommandations :



- les volumes seront simples,
- les toitures comporteront des pentes voisines de 45° ;  
l'emploi des ardoises de schiste est recommandé.

- les lucarnes s'inspireront pour leur volume, leur taille et leurs matériaux des lucarnes typiques de la région,
- les percements seront en général plus hauts que larges.



- les enduits sur les murs en parpaings, briques creuses ou béton seront réalisés à l'aide d'un mortier de ciment ou de chaux hydraulique dont la couleur et la texture s'apparenteront à celles du mortier de chaux aérienne.

## **ANNEXE N°3 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS**

### **1. Les principes généraux pour toutes plantations**

Les nouvelles plantations auront pour fonction de créer une ambiance champêtre et bocagère. Ces plantations de pourtour jouent un rôle d'écran visuel et phonique créant une transition agréable entre le domaine public et les domaines privés. Pour obtenir une meilleure insertion et un effet visuel conséquent, il est important de mettre en œuvre :

- des végétaux bien adaptés au climat et au sol,
- d'associer plusieurs essences ou variétés imitant la composition des haies naturelles et des lisières,
- de mettre en place une couverture du sol durant au moins 3 ans (paillage de : fibres végétales, broyages d'égavage, écorces, mulchs...),
- d'entretenir (recépage ou taille annuelle, aération du sol).

L'association de plusieurs essences végétales permet :

- une meilleure insertion paysagère,
- un meilleur garnissage (les espèces se complètent),
- une meilleure résistance aux maladies (les espèces s'auto défendent).

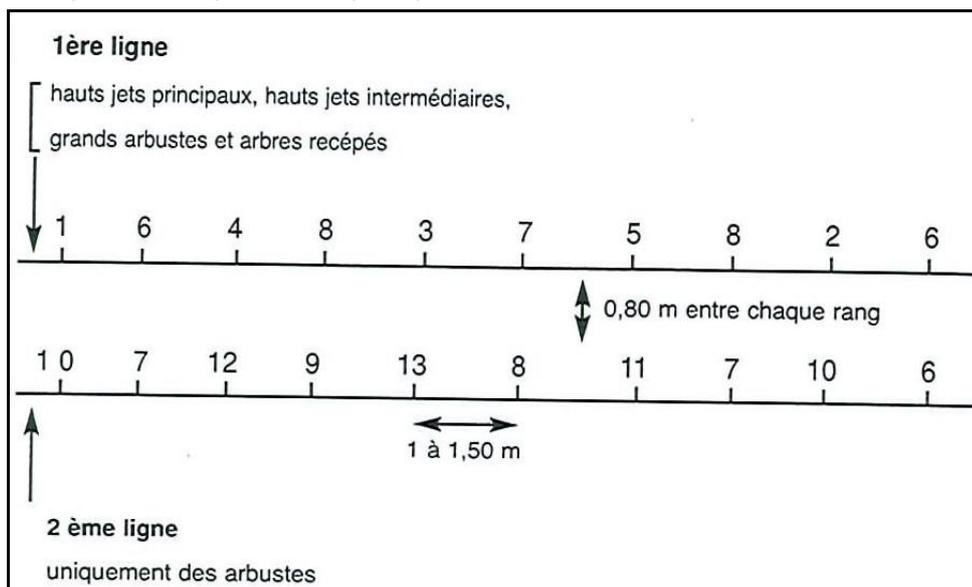
La composition d'un écran libre permet d'associer les arbres en tige ou en cépée, les arbustes buissonnants et de bourrage ; les floraisons saisonnières, les feuillages caducs et persistants. Les végétaux supérieurs à 2 m de hauteur seront plantés au minimum à 2 m de la limite de propriété, toutefois une dérogation en bordure de voie publique peut être obtenue si l'emplacement ne pose pas de problème de sécurité.

### **2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus**

La composition de base d'une haie vive (2/3 caduque, 1/3 persistante), plantée ou non sur talus, peut se faire de la façon suivante :

- des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires constituant l'ossature de la haie ; on veillera à installer des arbres de croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie ;
- des arbres menés en taillis ou cépée, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet ;
- des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnis par les arbres menés en cépée.

## Exemple de la disposition de principe d'une haie sur talus



## Arbres de hauts jets principaux

- 1 – Chêne pédonculé
- 2 – Merisier

## Arbres menés en taillis ou cépées

- 4 – Châtaignier
- 5 – Charme commun

## Arbustes de taille moyenne

- 10 – Genêts à balai
- 11 – Ajonc
- 12 – Viorne lantana
- 13 – Eglantier

## Arbres de hauts jets intermédiaires

- 3 – Alisier torminal

## Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche

- 6 – Sureau noir
- 7 – Noisetier
- 8 – Troène commun
- 9 – Houx

## ANNEXE 4 - LISTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2015.ZS.100;ZS.107;ZS.127.ZS.13;ZS.16;ZS.46;ZS.57;ZS.8	11986 / 56 179 0020 / PONT-SCORFF / KERVINIQU / KERVIGNIQU / Epoque indéterminée / enclos
			6097 / 56 179 0007 / PONT-SCORFF / KERGUEN / KERGUEN / Epoque indéterminée / fossé
			6111 / 56 179 0002 / PONT-SCORFF / KERVINIQU / KERVINIQU / Epoque indéterminée / enclos
2	1	2015.ZL.7;ZL.8;ZM.234;ZM.300;ZM.342;ZM.343;ZM.345;ZM.437;ZM.456;ZM.546;ZM.75;ZM.854;ZM.855;ZM.95;ZN.114;ZN.115;ZN.117;ZN.119;ZN.20;ZN.25;ZN.27;ZN.29;ZN.31;ZN.35;ZN.36;ZN.95;ZN.99	13393 / 56 179 0024 / PONT-SCORFF / KERGUERIS / KERGUERISSE / Age du fer / stèle
			6112 / 56 179 0003 / PONT-SCORFF / KERYAQUEL / KERYAQUEL / Age du fer - Moyen-âge / enclos
			9054 / 56 179 0013 / PONT-SCORFF / BREMELIN / BREMELIN / occupation / Gallo-romain - Moyen-âge
3	1	2015 : ZO.1 ; ZO.3	8763 / 56 179 0009 / PONT-SCORFF / LA VILLENEUVE / LA VILLENEUVE / Epoque indéterminée / enclos
4	1	2015.ZI.111;ZI.112;ZI.14;ZI.175;ZI.176;ZI.177;ZI.22;ZI.24;ZI.331;ZI.34;ZI.35;ZI.36;ZI.60;ZI.69;ZI.76;ZI.77;ZI.78;ZI.79;ZI.80;ZI.81;ZI.82	8766 / 56 179 0012 / PONT-SCORFF / KERGUELAN / KERGUELAN / Epoque indéterminée / fossé
			9356 / 56 179 0016 / PONT-SCORFF / SAINT-URCHAUT / SAINT-URCHAUT / Gallo-romain / enclos

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
5	1	2015:ZM.12;ZM.21;ZM.360;ZM.361;ZM.362;ZM.519;ZM.528;ZM.851;ZM.865;ZM.98;ZM.99	23569 / 56 179 0026 / PONT-SCORFF / NENIJO / NENIJO / habitat / Néolithique - Age du bronze
			23570 / 56 179 0025 / PONT-SCORFF / NENIJO 2 / NENIJO / occupation / Second Age du fer
			23571 / 56 179 0023 / PONT-SCORFF / NENIJO 3 / NENIJO / habitat ? / Gallo-romain
6	1	2015:ZD.121;ZD.123;ZD.124;ZD.125;ZD.126;ZD.2;ZD.35;ZD.37;ZD.40;ZD.41;ZD.45;ZD.48;ZD.49;ZD.52;ZD.6;ZD.60;ZD.63;ZD.72;ZD.73;ZD.74;ZD.77;ZD.78;ZD.79;ZD.8;ZD.80;ZD.83;ZD.84;ZD.85;ZD.88;ZD.89;ZD.90;ZD.91	6113 / 56 179 0004 / PONT-SCORFF / MANEBILY / MANEBILY / Epoque indéterminée / enclos, stèle

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
7	1	2015 : ZA.56 ; ZA.92	6095 / 56 179 0005 / PONT-SCORFF / GUELLINGAM / GUELLINGAM / Epoque indéterminée / enclos
8	1	2015:2015 : ZP.16 ; ZP.113 ; ZH.136 ; ZH.152	6096 / 56 179 0006 / PONT-SCORFF / GOMENAN / GOMENAN / Epoque indéterminée / enclos
9	1	2015 : ZA.100	8763 / 56 179 0009 / PONT-SCORFF / LA VILLENEUVE / LA VILLENEUVE / Epoque indéterminée / enclos

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
10	1	2015.ZE.116;ZE.122;ZE.13;ZH.160;ZH.197;ZH.198;ZH.5;ZH.6;ZH.82;ZH.83;ZH.87;ZH.88	8764 / 56 179 0010 / PONT-SCORFF / LE LESLE / LE LESLE / ferme / Gallo-romain
			9960 / 56 179 0017 / PONT-SCORFF / CHATEAU DU LESLE / CHATEAU DU LESLE / Epoque indéterminée / enclos
11	1	2015.ZB.10;ZB.11;ZB.115;ZB.116;ZB.117;ZB.13;ZB.62	8765 / 56 179 0011 / PONT-SCORFF / LOMENER / LOMENER / occupation / Mésolithique - Néolithique
12	1	2015 : ZT.91	9055 / 56 179 0014 / PONT-SCORFF / KERLEAU / KERLEAU / Epoque indéterminée / enclos
13	1	2015.ZD.12;ZD.16;ZD.17;ZD.46	9056 / 56 179 0015 / PONT-SCORFF / SAPIN EN GAM / SAPIN EN GAM / Age du fer / enclos
			15694 / 56 179 0031 / PONT-SCORFF / BOURCIGOGNE 2 / BOURCIGOGNE / Epoque indéterminée / enclos, fossé
14	1	2015.ZB.100;ZB.22;ZB.86;ZB.90;ZB.95;ZC.22;ZC.51	9961 / 56 179 0018 / PONT-SCORFF / BOURCIGOGNE / BOURCIGOGNE / occupation / Mésolithique - Néolithique
			9610 / 56 179 0027 / PONT-SCORFF / KEROTER / KEROTER / Néolithique / Gisemtn de surface : 7 haches en dolérite
15	1	2015 : ZV.103	9610 / 56 179 0027 / PONT-SCORFF / KEROTER / KEROTER / Néolithique / Gisemtn de surface : 7 haches en dolérite

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
16	1	2015.ZE.119;ZE.120;ZE.142;ZE.146	14149 / 56 179 0028 / PONT-SCORFF / BRETAUDIS / BRETAUDIS / Age du fer / enclos, stèle
17	1	2015 : ZK.84-85 ; ZK.109-110	14150 / 56 179 0029 / PONT-SCORFF / PEN MANE / PEN MANE / Moyen-âge / rempart
18	1	2015.AL.160;AL.161;AL.163;AL.180;AL.181;AL.182;AL.192;AL.193;AL.194;AL.195;AL.196;AL.197;AL.198;AL.199;AL.200;AL.204;AL.215;AL.216;AL.245;AL.246;AL.25;AL.253;AL.254;AL.26;AL.267;AL.31;AL.32;AL.33;AL.34;AL.37;AL.39;AL.41;AL.42;ZH.143;ZH.144;ZH.21;ZH.22;ZH.23;ZH.24;ZM.241;ZM.535;ZO.113;ZO.138;ZO.139;ZO.178;ZO.179;ZO.180;ZO.206;ZO.22;ZO.225;ZO.27;ZO.48;ZO.57;ZO.66;ZO.67;ZO.107;ZO.108;ZO.110;ZO.150;ZO.21;ZO.22;ZO.25;ZO.26;ZO.27;ZO.28;ZO.34;ZO.35;ZO.36;ZO.37;ZO.38;ZO.39;ZO.41;ZO.58;ZO.59;ZO.60;ZO.61;ZO.62;ZO.63;ZO.64;ZO.65;ZO.66;ZO.67;ZO.68;ZO.69;ZO.72;ZO.73;ZO.74;ZR.12;ZR.17;ZR.19;ZR.20;ZR.85;ZR.86;ZR.87;ZR.88;ZR.89;ZS.117;ZS.118;ZS.154;ZS.155;ZS.18;ZS.19;ZS.54;ZS.55;ZS.69;ZT.132;ZT.133;ZT.134;ZT.135;ZT.150;ZT.151;ZT.152;ZT.153;ZT.165;ZT.166;ZT.167;ZT.229;ZT.30;ZT.31;ZT.33;ZT.34;ZT.35;ZT.36;ZT.47;ZT.48;ZT.64;ZT.65;ZT.66;ZT.75;ZT.78;ZT.79;ZT.83;ZT.90;ZT.98	20804 / 56 179 0032 / PONT-SCORFF / VOIE VANNES/QUIMPER / Section unique de Bas-Pont-scortff au Pont Saint-Pierre / route / Gallo-romain - Période récente

**ANNEXE N°5 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

N°	DESIGNATION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	N° PLANCHE
1	Création d'un sentier piétonnier joignant le chemin d'exploitation n86 à la rue des Genêts	Commune	1949	2
2	Création d'un sentier piétonnier joignant le lotissement des coteaux au chemin d'exploitation n57	Commune	318	2
3	Création d'un sentier piétonnier joignant le lotissement des coteaux au niveau de Kerjean à la rue du Château de petit Saint-Urchaut	Commune	737	2
4	Réservation de terrain pour l'extension de la station d'épuration au niveau de la parcelle 118a	Commune	13818	2
5 a	Création d'une voie verte pour les circulations douces	Conseil Général	1784	1
5 b	Création d'une voie verte pour les circulations douces	Conseil Général	4211	1
5 c	Création d'une voie verte pour les circulations douces	Conseil Général	10236	1
5 d	Création d'une voie verte pour les circulations douces	Conseil Général	16931	1
6	Réservation pour améliorer la desserte du village de Kervigniou	Commune	287	1
7	Création d'un sentier piétonnier permettant de relier la zone commerciale au bourg au niveau de Kerpuce	Commune	91	2
8	Création d'une liaison permettant de relier la voie douce existante à la zone de Nénijo	Conseil Général	1082	2
9	Réservation pour aménagement d'un rond-point	Commune	1250	2
10	Réservation pour aménagement d'un rond-point	Commune	110	2

**ANNEXE N°6 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Objet	Désignation	Référence législative et réglementaire	Service public concerné	Référence au plan
Servitude relative aux sites inscrits et classée	Site inscrit des rives du Scorff le 15 mai 1974	Articles L. 341-1 à L. 341-15-1 et R. 341-1 et suivants du code de l'environnement	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine UDAP du Morbihan Petit Hôtel de Limur 31 rue Thiers 56000 VANNES	AC2
Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain ( ZPPAUP)	ZPPAUP créée par le Préfet de la région Bretagne le 29 septembre 1997	Code du patrimoine: - Art. L. 642-1 à L.642-5 et articles D 642-1 à D 642-10 : définition et création d'une AVAP - Art. L. 642-6 et L.642-7 et articles D 642-11 à D 642-28: les travaux en AVAP - Art. L. 642-8: la transformation des ZPPAUP en AVAP	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine UDAP du Morbihan Petit Hôtel de Limur 31 rue Thiers 56000 VANNES	AC4
Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables	Prise d'eau de Kéréven arrêté interpréfectoral n°02-0751 des 17 et 19 juillet 2002	Code de l'environnement : article L215-13 se substituant à l'article 113 de l'ancien code rural, -Code de la santé publique : • article L.1321-2 issu de l'ordonnance de recodification n° 2000-548 du 15 juin 2000, • article L. 1321-2-1 créé par la loi n°2004-806 du 9 août 2004 - art. 58, • articles R. 1321-6 et suivants créés par décret n°2003-462 du 21 mai 2003 relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du Code de la Santé publique.	ARS de Bretagne Délégation du Morbihan Pôle Santé Environnement 32 bd de la Résistance CS 72283 56008 Vannes Cedex	AS1
		-Circulaire du 24/07/1990 relative à la mise en place des périmètres de protection, - Guide technique -Protection des captages d'eau, publié en mai 2008 et consultable sur le site Internet du Ministère de la santé		
Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz	Canalisation Arzano-Quéven diamètre DN 150 67,7 bars - zone de dangers très graves R= 20m - zone de dangers graves R= 30m - zone de dangers significatifs R= 45m  Poste de Pont Scorff : - zones de dangers très graves, graves et significatifs R= 25 m	Loi du 15 juin 1906 modifiée (art. 12), - Loi n° 46-628 du 8 avril 1946 modifiée (art. 35), - Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 (art. 1 à 4), - Décret n° 70-492 du 1/06/1970 modifié ( titre I – chapitre III et titre II ), - Décret n° 85-1108 du 15 octobre 1985 modifié ( art. 5 et 29 ), - Loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 modifiée ( art.24 ).	Pôle Exploitation Centre Atlantique Service Travaux Tiers et Urbanisme - Site NANTES 10 quai Emile Cormerais CS 10002 44801 St Herbain cedex	13
Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques	- Réseau de distribution moyenne tension  - Ligne de transport 2 x 63 kV Poteau Rouge - Quimperlé - Ligne 63 Kv Lislic'h - Poteau Rouge	Loi du 15-06-1906 modifiée Loi du 08-04-1946 (article 35) Ordonnance du 23-10-1958 Décret du 06-10-1967	ENEDIS Service DT - DICT 64 Bd Voltaire BP 90937 35009 Rennes Cedex  RTE - GMR Bretagne 1 rue Ampère Zone de Kérouvois Sud 29500 Ergué Gabéric	14

Objet	Désignation	Référence législative et réglementaire	Service public concerné	Référence au plan
Servitude de halage et de marche-pied	Servitude sur le Scorff du sud de la commune jusqu'à 200m en aval de la limite des affaires maritimes fixée par décret n°	- articles L.2131-2 à L.2131-6 du Code général de la propriété des personnes publiques	Subdivision de Malestroit 1 avenue du commandant Ameil BP 24 56140 Malestroit	EL3
Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles inondations	PPRI du Scorff approuvé par arrêté Préfectoral 27 Août 2003	- article 5 (paragraphe1)de la Loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, modifié par la Loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs et abrogé par la Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ; - Décret n°84-328 du 3 mai 1984 relatif à l'élaboration des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles en application de l'article 5 de la Loi n°82-600 du 13 juillet 1982 précitée, abrogé et remplacé par le Décret n°93-351 du 15 mars 1993 relatif aux plans d'exposition aux risques naturels prévisibles, abrogé et remplacé par le Décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles.	DDTM 56 /SPACES PRN/SRC 1 allée du Général Le Troadec BP 520 56019 Vannes Cedex	PM1
Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Tronçon Le Faouet – Lorient – Lanveur altitude 25 m couloir de 200m de large Tronçon Le Faouet – Ploemeur altitude maxi 85m couloir de 200m de large	Articles L. 54 à L. 56-1 du code des postes et des communications électroniques; Article L. 5113-1 du code de la défense; Articles R. 21 à R. 26 et R.39 du code des postes et des communications électroniques	Orange UPR OUEST-ETU-ETFH 11 Avenue Miossec 29334 QUIMPER Cedex	PT 2
Servitude aéronautique de balisage et de dégagement	Aéroport de Lann Bihoué	Code de l'Aviation Civile : Articles L 281-1 et R 214-1 à R 243-3 Arrêté du 15-07-1998	M. Le Délégué Régional de l'Aviation Civile SNIA Ouest Pôle de Nantes Zone Aéroportuaire CS 14321 44343 BOUGUENNAIS cedex	T 5
Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Aéroport de Lann Bihoué Concerné tout le territoire communal	Code de l'aviation civile Articles R241-1 et D244-1 à D244-4	DGAC Service National d'Ingénierie Aéroportuaire - Pôle de Nantes Zone aéroportuaire CS 14321 44343 BOUGUENNAIS cedex	T7

## **ANNEXE N°7 : INVENTAIRE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 II 6° DU CODE DE L'URBANISME**

### **CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE LA DEMARCHE**

---

L'alinéa 6° de l'article L.123-1-5 II indique : « *Dans les zone agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

Contrairement à sa version antérieure, cet article ne mentionne plus les notions d'intérêt patrimonial ou architectural et élargit la possibilité du changement de destination à tout type de bâtiment, et plus seulement au bâti agricole.

Cette démarche d'inventaire poursuit trois objectifs essentiels :

- ◆ Préserver et diversifier les activités agricoles en offrant une possibilité de diversification aux exploitants agricoles
- ◆ Permettre la réhabilitation et la valorisation du patrimoine rural bâti présentant un potentiel de reconversion
- ◆ Préserver et valoriser le paysage

### **MODALITES DE CLASSEMENT**

---

Ne pourront faire l'objet d'un changement de destination que les bâtiments identifiés dans l'inventaire répondant aux conditions du PLU notamment en matière de desserte par les réseaux.

Compte tenu de ces objectifs, il a été décidé de ne retenir que les bâtiments présentant une architecture intéressante en matériaux et structures d'origine : pierre, bois, ardoises...

A contrario, les bâtiments de type hangar en tôles ondulées, murs en parpaings... ou tout autre type de matériau pouvant dénaturer le bâtiment d'origine et porter préjudice au caractère architectural, n'ont pas été retenus. Néanmoins, certains bâtiments dont le corps de ferme présente des caractéristiques

d'origine mais dénaturés par de légères extensions ont été retenus de la même manière.

La principale destination vers laquelle ces bâtiments muteront sera à priori l'habitat. Il a donc été décidé la mise en place de critères supplémentaires dans ce recensement :

- ◆ L'emprise au sol du bâtiment devait être suffisante pour permettre l'implantation d'un logement, soit plus de 40 m<sup>2</sup>
- ◆ La superficie de l'unité foncière à laquelle le bâtiment est attaché, ainsi que la nature du sol doit permettre la mise en place d'un assainissement individuel.
- ◆ Le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Compromettre l'activité agricole, c'est par exemple :

- ◆ Autoriser la transformation en habitation d'une grange située au milieu d'une grande parcelle agricole, en empêchant ainsi l'exploitation aisée des terrains par une segmentation de l'entité agricole.
- ◆ Générer, par la proximité de l'habitat avec des bâtiments d'élevage, par exemple, des conflits d'usages.

Pour élaborer ce classement, un travail de terrain a été réalisé. Il a permis une première sélection du bâti qui a été inventorié, localisé sur un plan cadastral et photographie.

Puis, ont été éliminés :

- Les habitations
- Les appentis
- Les ruines
- Les constructions « précaires », de type cabanon
- Les bâtiments agricoles ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial (poulaillers, hangars en tôle, parpaings...)
- Les bâtiments trop petits
- Les bâtiments situés sur une unité foncière ne permettant pas l'assainissement autonome
- Les bâtiments pour lesquels le changement de destination serait susceptible de compromettre l'activité agricole

Une classification a ensuite été effectuée par type :

- Bâtiments d'exploitation (écurie, étable, porcherie) accolés à une habitation - type longère). *Les hameaux présentent pour la plupart une forme originale et caractéristique, celle d'un habitat en longère. Bâtiments d'élevage et habitations sont accolés. Vu de l'extérieur il est parfois difficile de les différencier.*

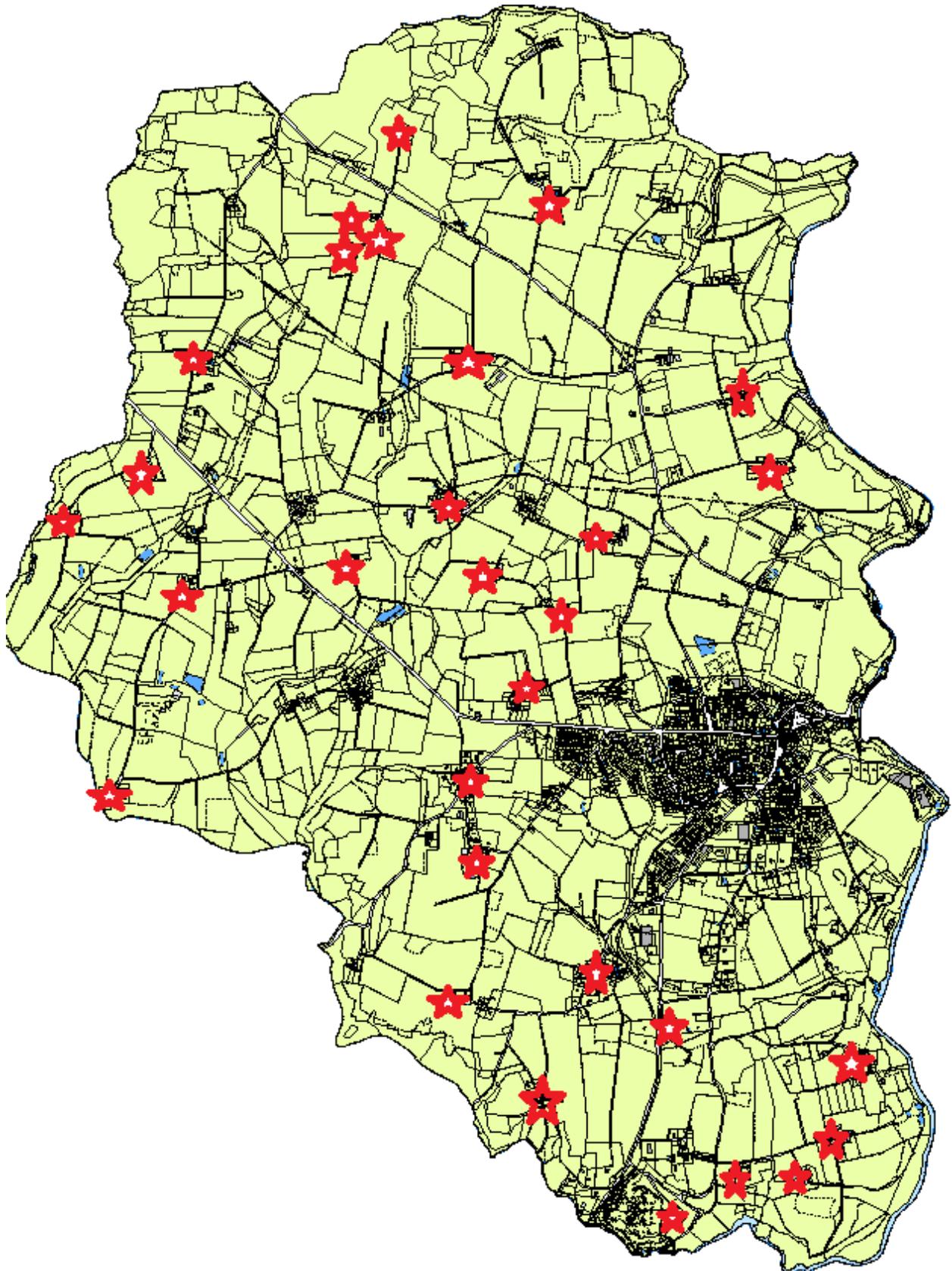
- Habitat ancien ayant été utilisé (ou encore utilisé aujourd'hui) comme bâtiment d'exploitation (porcherie, poulailler, entreposage du petit matériel agricole, cave...)
- Bâtiments disjoints de l'habitation ou perpendiculaires à celle-ci (hangar/garage, grange, écurie/étable/porcherie) *Ces bâtiments agricoles sont ou étaient destinés à abriter les bêtes, stocker les récoltes et entreposer ou réparer le matériel d'exploitation*

**Ainsi, 44 bâtiments présents dans 30 hameaux ont été sélectionnés et désignés sur le règlement graphique. Ils pourront changer de destination dans le cadre du PLU. Ils font l'objet du présent recensement.**

Les travaux de restauration devront être réalisés dans le volume existant, respecter rigoureusement les caractéristiques architecturales (nature des matériaux utilisés, proportion des baies, couverture de toiture...) et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural.

Pour chaque bâtiment pour lequel le changement de destination est autorisé, il a été produit une fiche qui :

- ◆ Permet de localiser le bâtiment
- ◆ Présente des photographies de la construction
- ◆ Évalue les interactions possibles entre le changement de destination et l'exploitation agricole
- ◆ Peut indiquer succinctement les principes à respecter dans le traitement de l'aspect extérieur des constructions en cas de mise en œuvre du changement de destination conformément aux dispositions du règlement écrit.



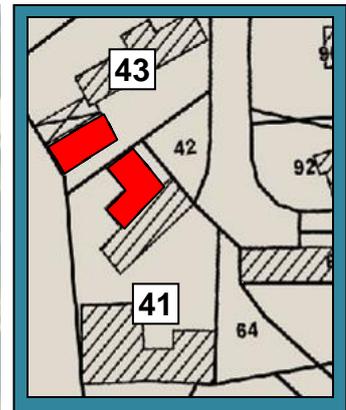
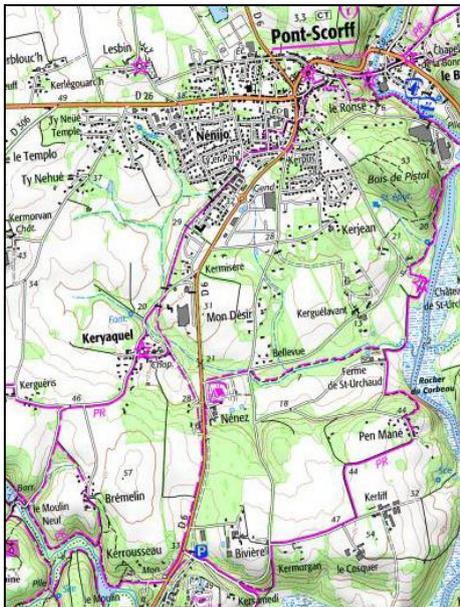
---

## NOMS DE VILLAGES

- 1 - BREMELIN
- 2 - BRETAUDIS
- 3 - COSQUER (LE)
- 4 - GOMENAN
- 5 - GOUERHUEN
- 6 - GUELINGAM
- 7 - GUERIZOUËT
- 8 - KERBAUL
- 9 - KERBLOURC'H
- 10 - KEREVEN
- 11 - KERGANAOUEN
- 12 - KERGUEN
- 13 - KERGUERISSE
- 15 - KERIGNEN
- 16 - KERLIFF
- 17 - KERMORGAN
- 18 - KERMORVAN
- 19 - KERSAMEDI
- 20 - KERVAISE
- 21 - KERVENNEC
- 22 - KERVINIQU
- 23 - LANLOSQUE
- 24 - LANN HIR
- 25 - MANEBILY
- 26 - NENEZ (LE)
- 27 - NOCUNOLE
- 28 - PEN MANE
- 29 - RESTERZERH

1

## BREMELIN



## Contexte et principales caractéristiques des bâtiments :

- 41 – Bâtiment d'exploitation accolé à l'habitation
- 43 – Bâtiment d'exploitation disjoint de l'habitation

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel.

Ces constructions récentes soulignent la fragilité de ce patrimoine et la nécessité de contrôler la qualité des évolutions.

## Situation au regard de l'activité agricole

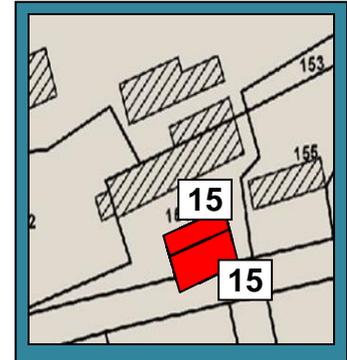
Ces bâtiments demeurent très proches des habitations dont ils dépendent. Leur terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues. Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

## 2

## BRETAUDIS



### Contexte et principales caractéristiques des bâtiments :

152 et 154 – Bâtiments d'exploitation disjoints de l'habitation

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel

Ces constructions récentes soulignent la fragilité de ce patrimoine et la nécessité de contrôler la qualité des évolutions.

### Situation au regard de l'activité agricole

Ces bâtiments demeurent très proches des habitations dont ils dépendent. Leur terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

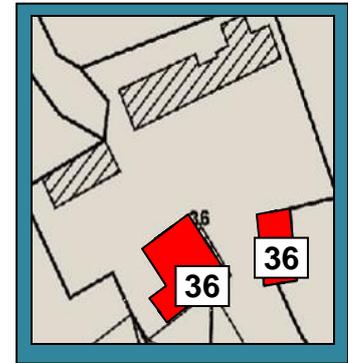
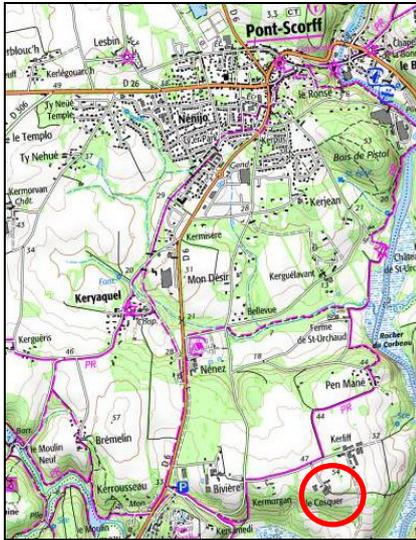
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

3

## COSQUER (LE)



### Contexte et principales caractéristiques des bâtiments :

36 a et 36 b – Bâtiments d'exploitation disjoints de l'habitation

### Situation au regard de l'activité agricole

Ces bâtiments demeurent très proches des habitations dont ils dépendent. Leur terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

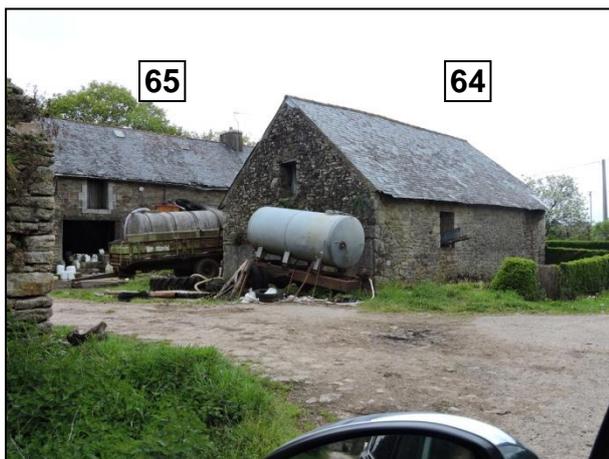
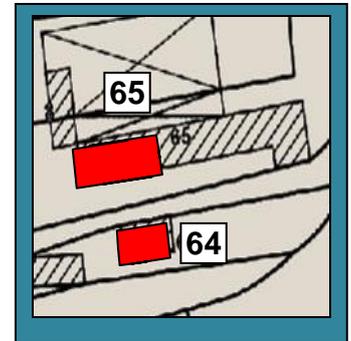
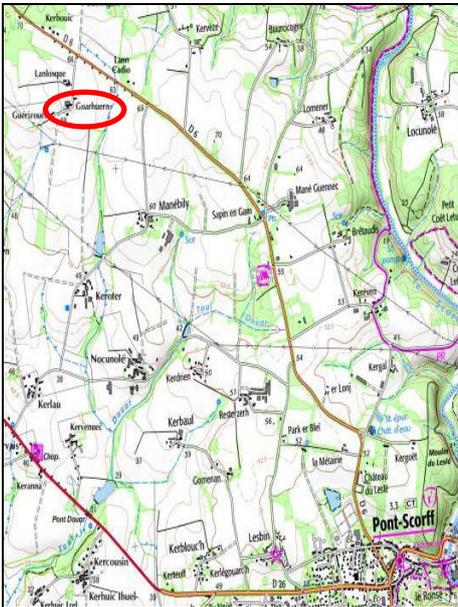
Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.



## 5

## GOUERHUEN



Contexte et principales caractéristiques des bâtiments :

64 et 65 – Bâtiments d'exploitation disjoints de l'habitation

### Situation au regard de l'activité agricole

Ces bâtiments demeurent très proches des habitations dont ils dépendent. Leur terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

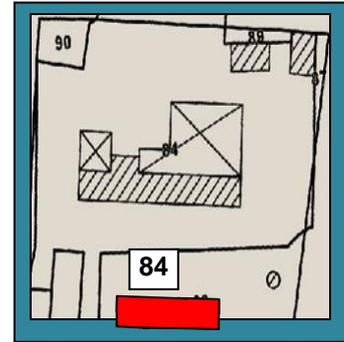
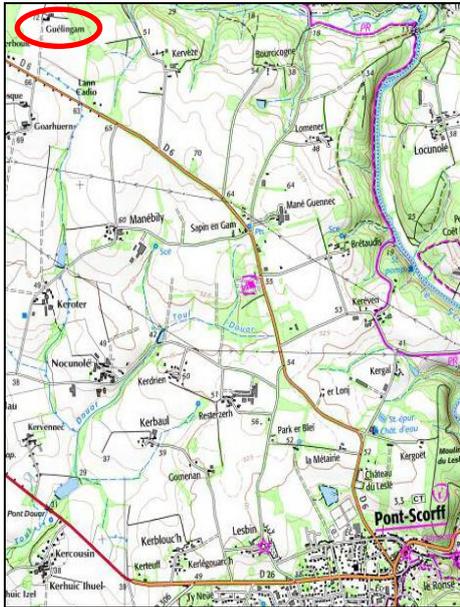
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

6

# GUELINGAM



Contexte et principales caractéristiques du bâtiment :

84 – Bâtiment d'exploitation accolé à l'habitation

## Situation au regard de l'activité agricole

Le terrain d'assiette de ce bâtiment accolé à l'habitation (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

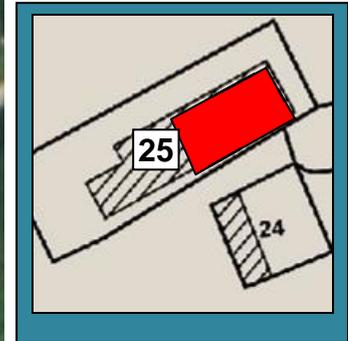
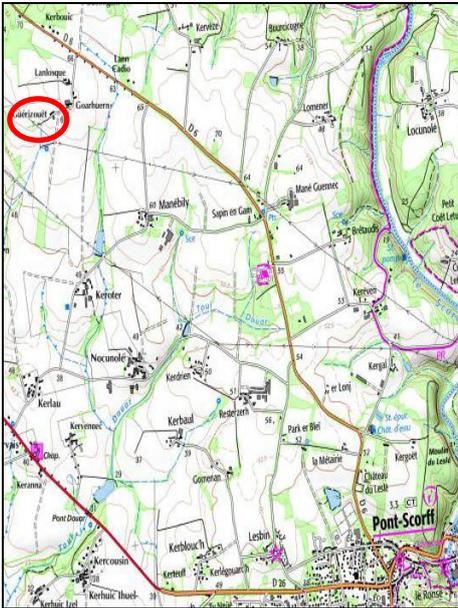
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

7

# GUERIZOUET



Contexte et principales caractéristiques du bâtiment :

25 – Bâtiment d'exploitation accolé à l'habitation

## Situation au regard de l'activité agricole

Le terrain d'assiette de ce bâtiment accolé à l'habitation (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

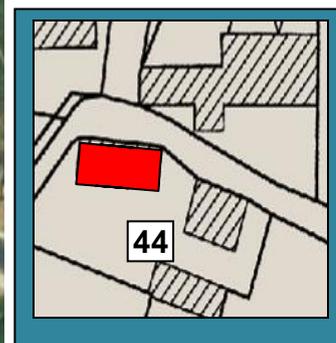
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

8

# KERBAUL



## Contexte et principales caractéristiques du bâtiment :

44 – Bâtiment d'exploitation disjoint de l'habitation

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel.

Ces constructions récentes soulignent la fragilité de ce patrimoine et la nécessité de contrôler la qualité des évolutions.

## Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépend. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

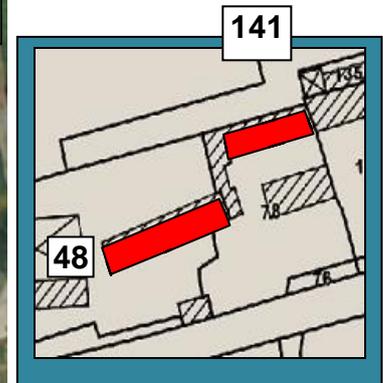
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

9

## KERBLOURC'H



### Contexte et principales caractéristiques des bâtiments :

48 et 141 – Bâtiments d'exploitation accolé et perpendiculaire à l'habitation

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel.

Ces constructions récentes soulignent la fragilité de ce patrimoine et la nécessité de contrôler la qualité des évolutions.

### Situation au regard de l'activité agricole

Ces bâtiments demeurent très proches des habitations dont ils dépendent. Leur terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

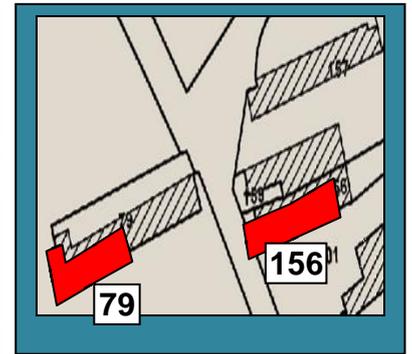
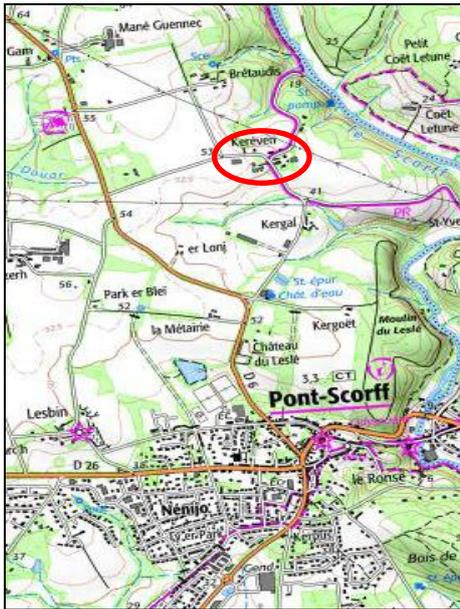
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

10

## KEREVEN



## Contexte et principales caractéristiques des bâtiments :

79 et 156 – Bâtiments d'exploitation accolés à l'habitation

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel.

Ces constructions récentes soulignent la fragilité de ce patrimoine et la nécessité de contrôler la qualité des évolutions.

## Situation au regard de l'activité agricole

Ces bâtiments demeurent très proches des habitations dont ils dépendent. Leur terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

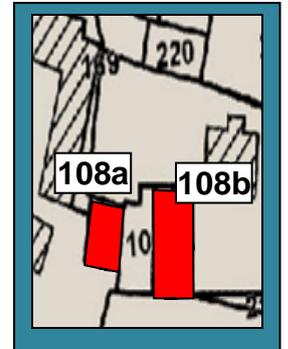
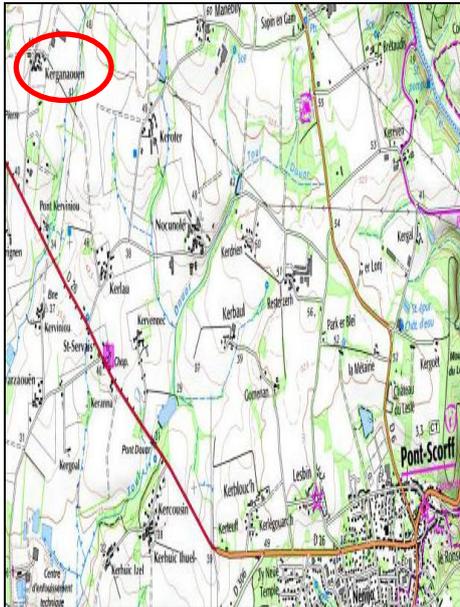
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

11

## KERGANAOUEN



## Contexte et principales caractéristiques des bâtiments :

108a et 108 – Bâtiments d'exploitation disjoints de l'habitation

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel.

Ces constructions récentes soulignent la fragilité de ce patrimoine et la nécessité de contrôler la qualité des évolutions

## Situation au regard de l'activité agricole

Ces bâtiments demeurent très proches des habitations dont ils dépendent. Leur terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

12

KERGUEN



Contexte et principales caractéristiques des bâtiments

63 – 66 – 67 – Bâtiments d'exploitation disjoints de l'habitation

86 et 87 - Bâtiments d'exploitation accolés à l'habitation

## Situation au regard de l'activité agricole

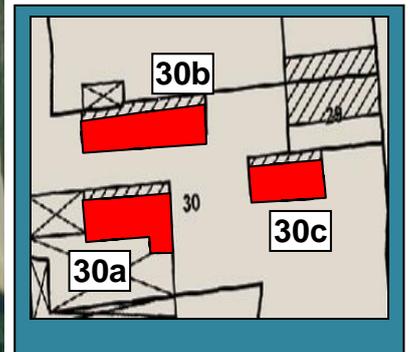
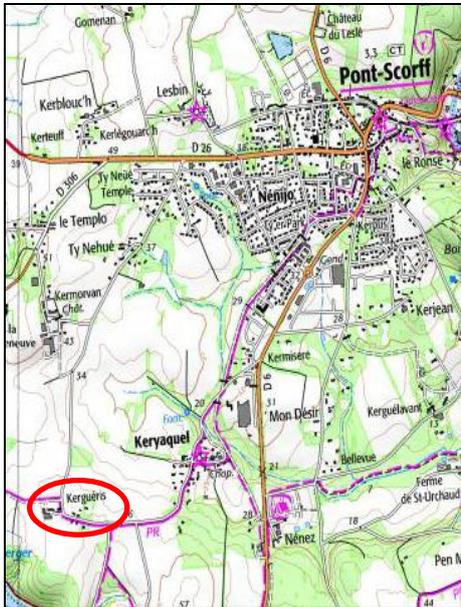
Ces bâtiments demeurent très proches des habitations dont ils dépendent. Leur terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues. Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

13

# KERGUERISSE



## Contexte et principales caractéristiques des bâtiments

30 a – 30 b – 30 c – Bâtiments d'exploitation disjoints de l'habitation

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel.

Ces constructions récentes soulignent la fragilité de ce patrimoine et la nécessité de contrôler la qualité des évolutions

### Situation au regard de l'activité agricole

Ces bâtiments demeurent très proches des habitations dont ils dépendent. Leur terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

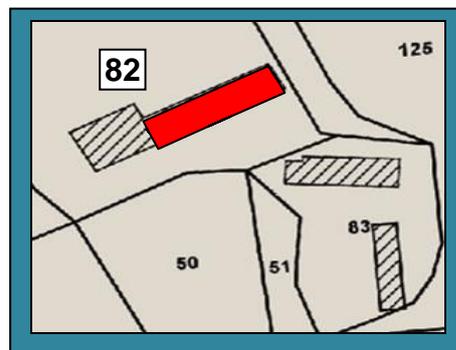
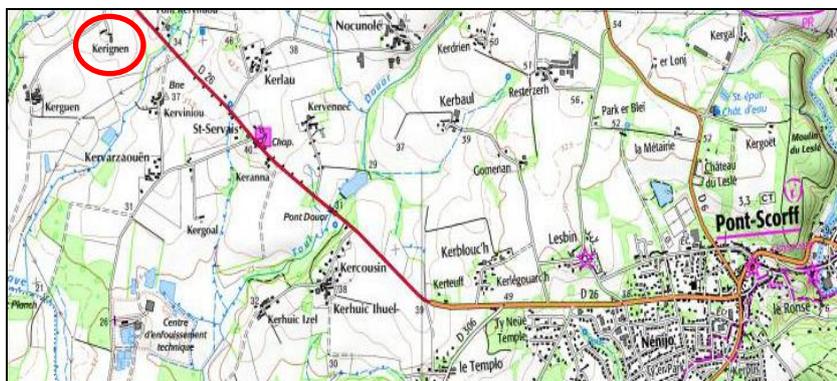
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

15

## KERIGNEN



## Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

82 – Bâtiment d'exploitation accolé à l'habitation

## Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépend. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

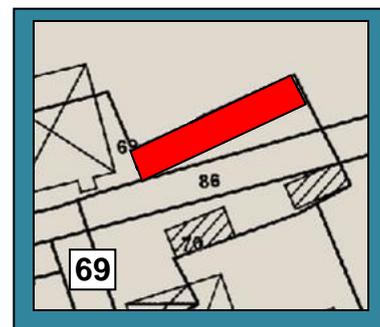
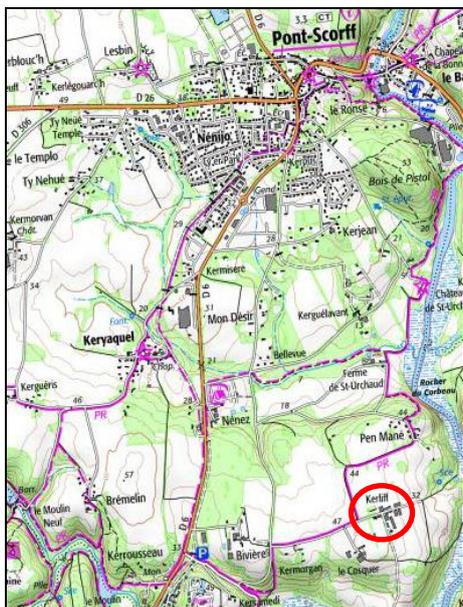
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole

16

## KERLIFF



## Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

69 – Bâtiment d'exploitation accolé à l'habitation

## Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépend. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

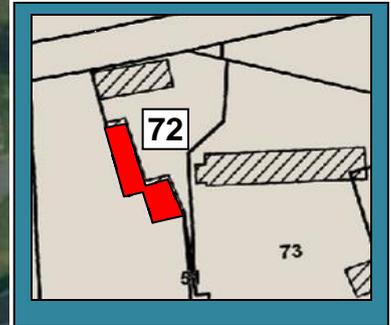
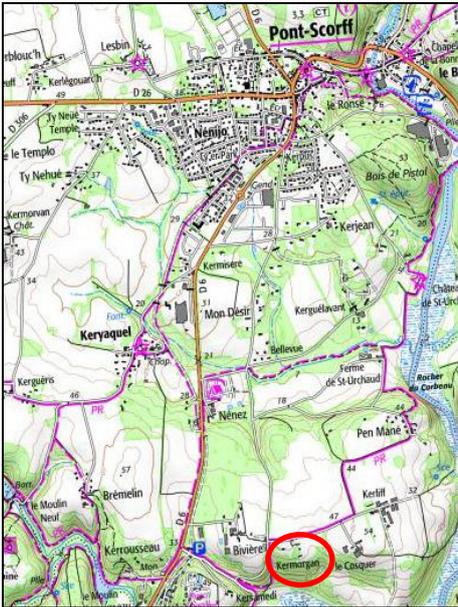
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

17

## KERMORGAN



## Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

72 – Bâtiment d'exploitation disjoint de l'habitation

## Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépend. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

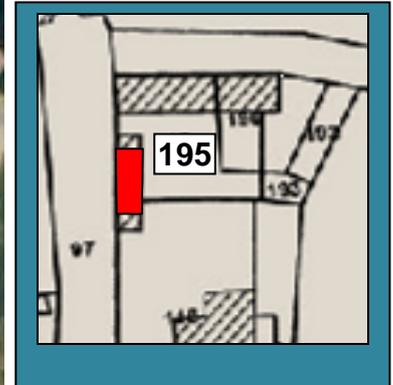
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

18

## KERMORVAN



## Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

195 – Bâtiment d'exploitation disjoint de l'habitation mais à laquelle il a été relié par une construction de type véranda

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel.

Ces constructions récentes soulignent la fragilité de ce patrimoine et la nécessité de contrôler la qualité des évolutions

## Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépend. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

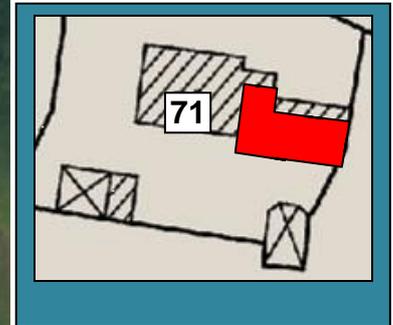
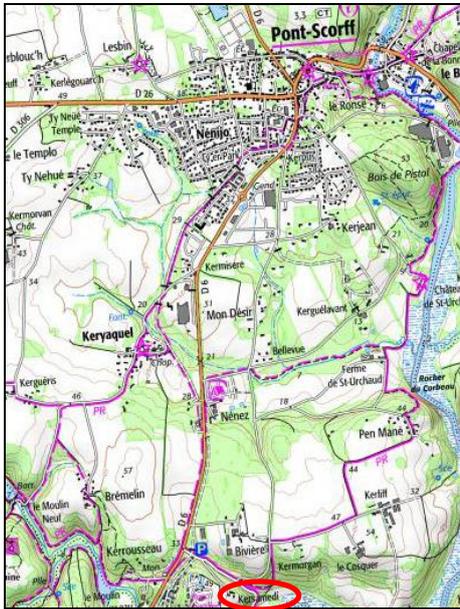
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

19

## KERSAMEDI



## Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

71 – Bâtiment d'exploitation accolé à l'habitation

## Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépend. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

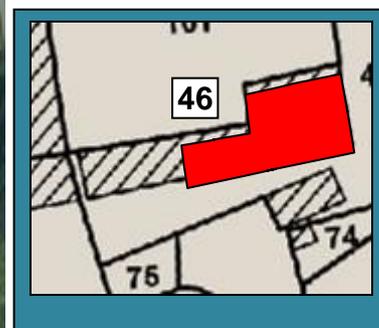
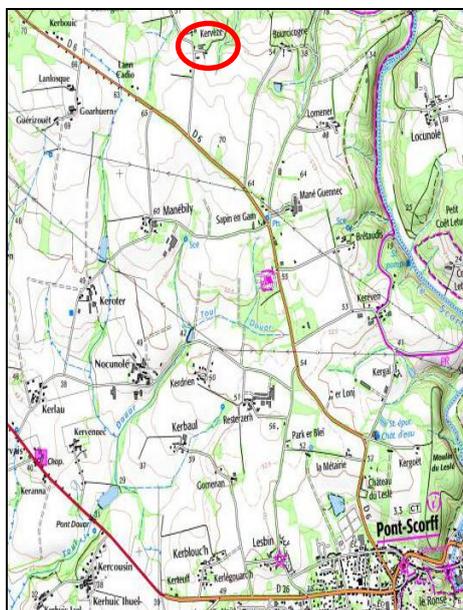
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole

20

# KERVAISE



## Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

46 – Bâtiment d'exploitation accolé à l'habitation

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel

## Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépend. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

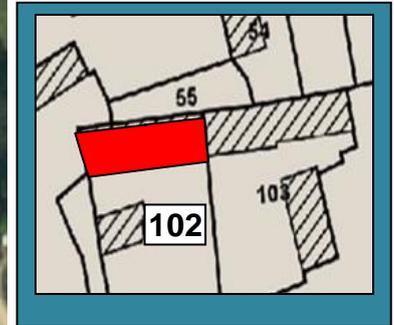
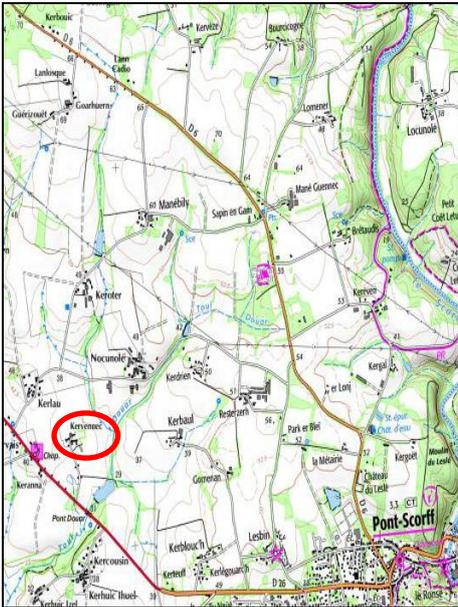
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole

21

# KERVENNEC



## Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

102 – Bâtiment d'exploitation accolé à l'habitation

## Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépend. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

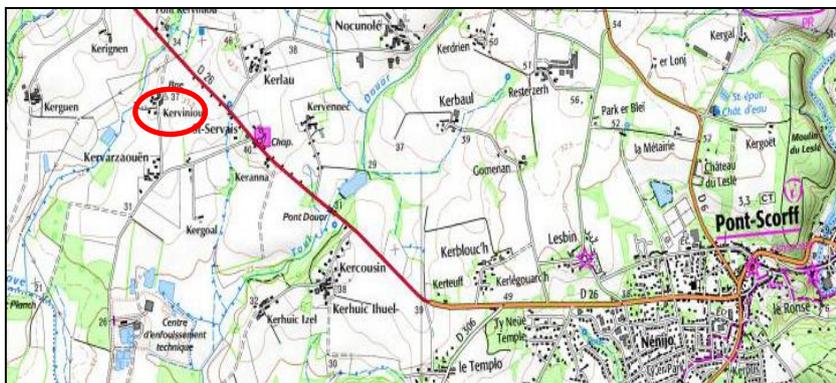
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

22

## KERVINIOU



## Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

133 – Bâtiment d'exploitation disjoint de l'habitation

## Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépend. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

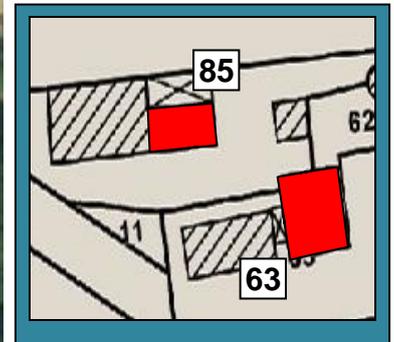
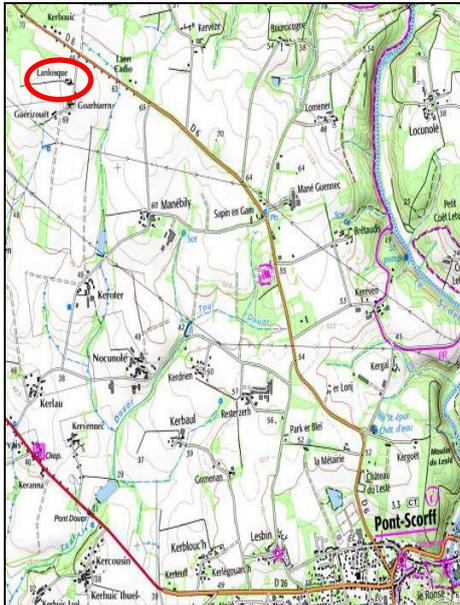
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

23

## LANLOSQUE



## Contexte et principales caractéristiques des bâtiments

63 – Bâtiment d'exploitation disjoint de l'habitation

85 – Bâtiment d'exploitation accolé à l'habitation

## Situation au regard de l'activité agricole

Ces bâtiments demeurent très proches des habitations dont ils dépendent. Leur terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

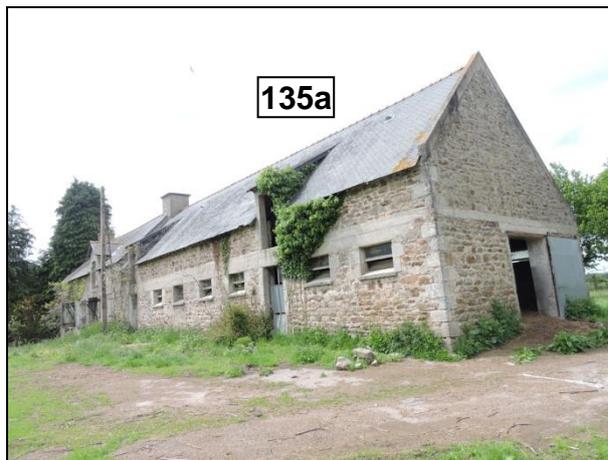
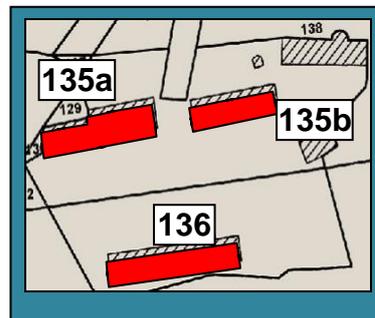
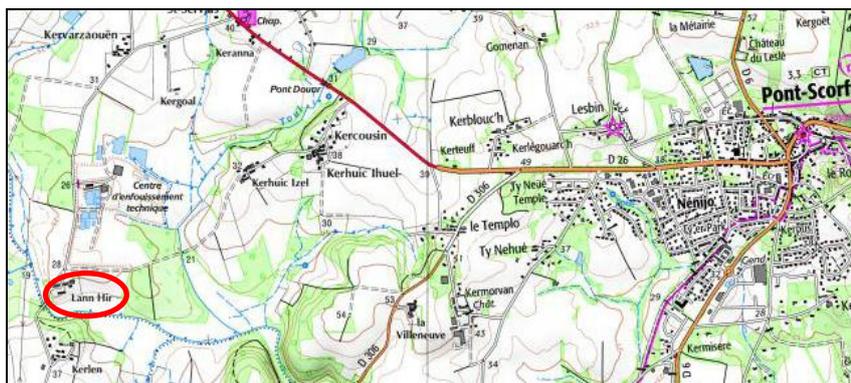
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

24

## LAN HIR



## Contexte et principales caractéristiques des bâtiments

135 b et 136 – Bâtiments d'exploitation disjoints de l'habitation

135 a – Bâtiment d'exploitation accolé à l'habitation

## Situation au regard de l'activité agricole

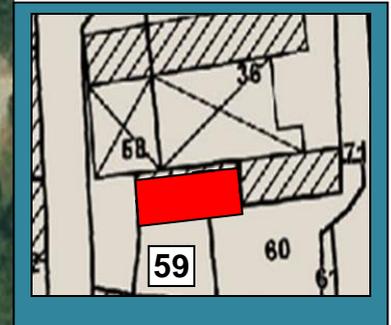
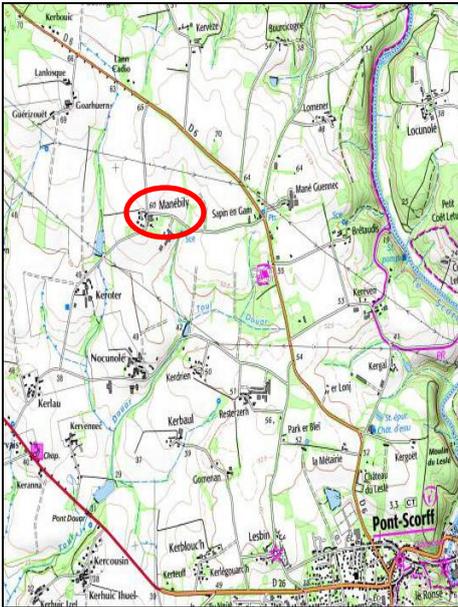
Ces bâtiments demeurent très proches des habitations dont ils dépendent. Leur terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues. Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

25

## MANEBILY



## Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

59 – Bâtiment d'exploitation accolé à l'habitation

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel

## Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépende. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

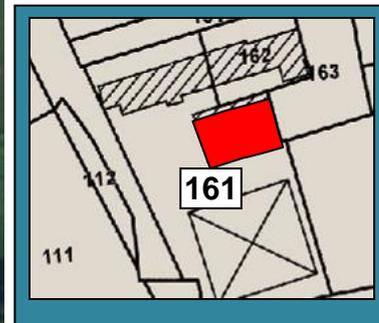
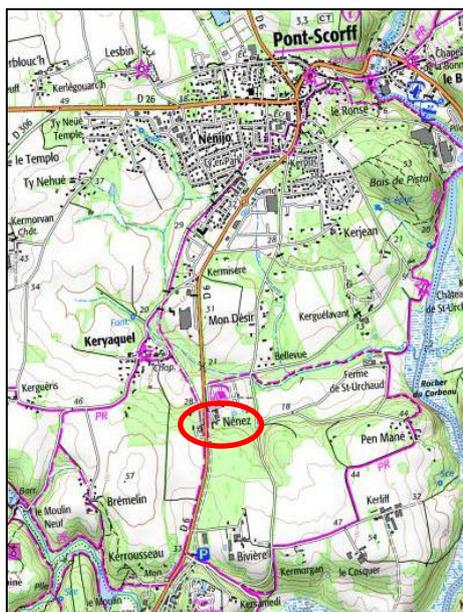
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

26

## NENEZ (LE)



## Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

161 – Bâtiment d'exploitation disjoint de l'habitation

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel

## Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépende. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

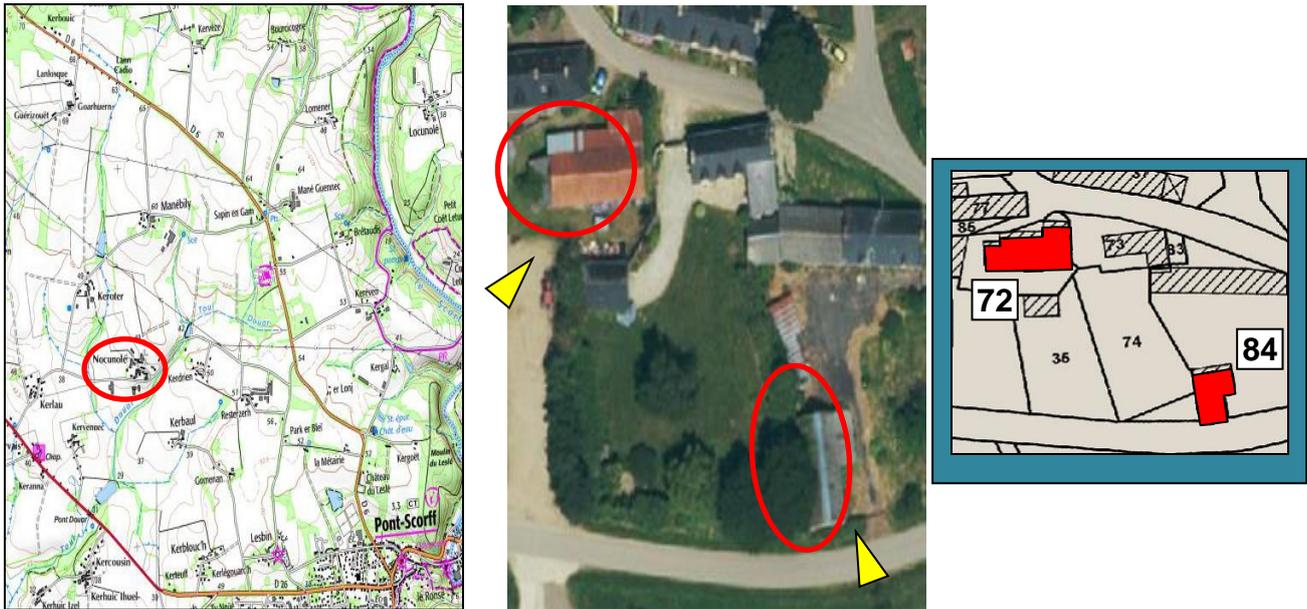
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

27

## NOCUNOLE



### Contexte et principales caractéristiques des bâtiments

72 et 84 – Bâtiments d'exploitation disjoints de l'habitation

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel

### Situation au regard de l'activité agricole

Ces bâtiments demeurent très proches des habitations dont il dépendent. Leur terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

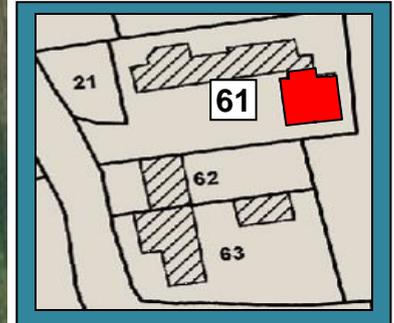
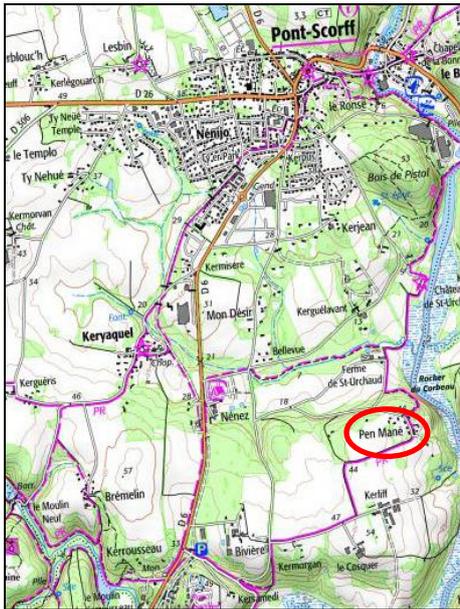
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

28

## PEN MANE



### Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

61 – Bâtiment d'exploitation disjoint de l'habitation

Au bâti ancien se sont adjoints des bâtiments de type pavillonnaire récents plus ou moins intégrés car en rupture avec l'implantation, l'échelle et le caractère traditionnel

### Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépend. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

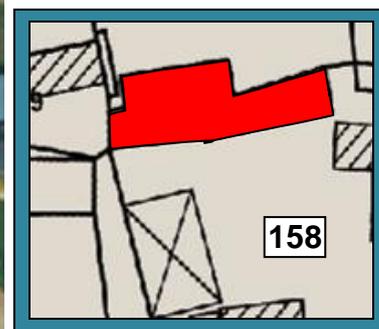
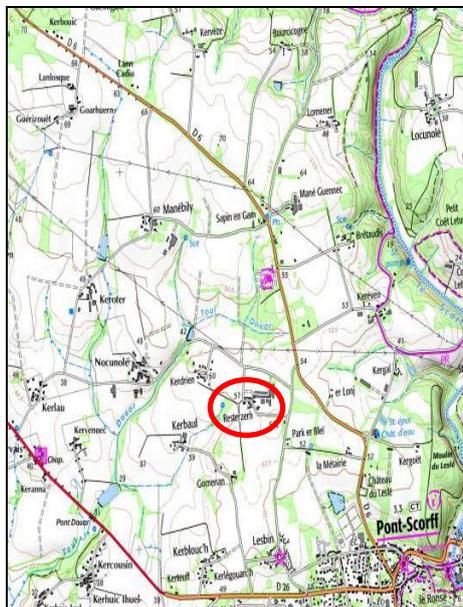
L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

29

# RESTERZERH



## Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

158 – Bâtiment d'exploitation disjoint de l'habitation

## Situation au regard de l'activité agricole

Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépend. Son terrain d'assiette (terrain d'agrément non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

L'extension d'habitations proches fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas sensiblement étendues.

Les constructions sont par ailleurs éloignées des sièges d'exploitation en activité.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.