

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

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

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement (voir les principes d'aménagement pour les secteurs 1AUhc de GORREQUER, 1AUhc de FORESTOU, 1AUhd de KERLOC'H, et 1AUhc de KERLOUARN-GUERVEUR).
- **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

♦ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 6 secteurs :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
- **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu,
- **1AUhd et 1AUhdK (à Kerloc'h)** : secteur à vocation d'habitat encore plus aéré, organisation en ordre discontinu,
- **1AUhg** : secteur à vocation d'habitat mixte, situé à Gorréquer,
- **1AUL** : secteur à vocation de tourisme et de loisirs,
- **1AUt** : secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs...)
- **1AUt « prl »** : secteur à vocation touristique spécifiquement dédié à l'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs. (**voir règlement spécifique après le règlement de la zone AU**).

♦ La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification.

## Rappels

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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.130-1 du code de l'urbanisme).

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la limite communale avec Pont L'Abbé et finissant à la section 90 Km/h PR4 + 425,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR4 + 425 et finissant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 5 + 575,
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 90 Km/h PR 5 + 575 et finissant à la fin de la section 90 Km/h PR 6 + 800,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR 6 + 800 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 8 + 090.

matérialisées au plan en tireté.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) 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 dangers 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 secteurs indicés (in), 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.

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

---

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

**1. Dans l'ensemble des zones AUh sont interdits les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, dont notamment :**

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les parcs d'attraction, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- La création de dépôts de ferrailles et de carcasses de voitures.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article AUh.2.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs - H.L.L. – (tels que les yourtes, tipis, cabane dans les arbres...) et de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), qu'elles soient groupées ou isolées.
- L'extension de bâtiment agricole existant.
- L'implantation de bâtiment agricole.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage,

- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- L'implantation d'éolienne.

**2 – Dans le secteur 1AUL sont interdites toutes les occupations et utilisations et tous travaux divers à l'exception de ceux expressément prévus à l'article AU.2.**

### **3. En secteur 1AUt sont interdits :**

Toutes les constructions et installations autres que :

- 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 en zone 1AUt est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

## **Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :**

Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
- 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. Dispositions applicables aux zones 1AU :**

Dans ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

**3. En secteur 1AUt** les loges de gardiennage sont autorisées, sous réserve d'être destinées 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 soient pas implantées avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant. **La loge de gardiennage sera une des constructions autorisées au sein de l'opération d'aménagement.**

### **3. Dispositions applicables à la zone 2AU :**

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification ou révision du PLU ou création d'une ZAC suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions des articles L.300-1 et L.300-2 du Code de l'urbanisme.

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

---

### **Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière.

En cas de divisions de terrains ou d'urbanisation de terrains contigus débouchant sur une même voie, un accès commun sera préconisé. Il pourra être dérogé à la règle de l'accès unique en cas d'opérations groupées ou d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, un transit exclusivement piétonnier et cycliste entre les accès créés sera préconisé. Le nombre des accès autorisés sera fixé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

**En tout état de cause, la règle de l'accès unique ne s'applique pas au secteur 1AUhg.**

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## **Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques



d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements aux réseaux**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

#### **Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 500 m<sup>2</sup> sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.

#### **Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Routes départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 35 m.

##### **Voies communales et agglomération :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

- En **secteurs 1AUhb** les constructions peuvent être édifiées à une **distance comprise entre 0 et 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur. Dans le cas d'implantation en bordure de voie, la continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

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

Les extensions des constructions existantes situées à plus de 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

- En **secteurs 1AUhc, 1AUhd, 1AUhdk, 1AUt et 1AUL** le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur est de **5 mètres**.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect. Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes

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

- En **secteur 1AUhg**, le recul des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de :
  - **5 mètres minimum pour les maisons individuelles comportant un seul logement ;**
  - **Entre 0 et 10 mètres pour les pour les autres constructions.**

Toutefois, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour les projets d'aménagement d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier.

Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes

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

## **Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1. En secteur 1AUhb et 1AUhg, les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, c'est à dire :**

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- ou avec un recul minimum de 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Pour les abris de jardin de 10 m<sup>2</sup> maximum et de 2,5 m au faitage réalisés en dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

**2. En secteur 1AUhc, 1AUhd, 1AUhdk, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives (= ordre discontinu).**

La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Pour les abris de jardin de 10 m<sup>2</sup> maximum et de 2,5 m au faîtage réalisés en dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

**3. En secteur 1AUt, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).**

**4. Règles particulières :**

Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment :

- Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ;
- Pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour les projets d'aménagement d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier.
- Pour la construction d'immeubles groupés ;
- Pour la construction en lotissement ;
- Pour des terrains présentant un caractère étroit ;
- Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit -20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

**Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

**Article AU.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même propriété sera de :

| Secteur         | Emprise au sol maximum                                  |
|-----------------|---|
| 1AUL, 1AUhg     | non réglementé  |
| 1AUt            | 30% pour les campings<br>20% pour les autres opérations |
| 1AUhb           | 50%   |
| 1AUhc           | 30%   |
| 1AUhd et 1AUhdk | 20%   |

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

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

En cas de chemin d'accès indivis à la propriété, le pétitionnaire pourra bénéficier des droits à construire correspondant à l'application des pourcentages susvisés sur les droits indivis qu'il détient dans ce chemin.

### **Article AU.10 : hauteur maximale des constructions**

A- La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

B- Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

C- En secteur 1AUh, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

| Secteur                   | Hauteur à l'égout* | Hauteur au faite |
|---------------------------|--------------------|------------------|
| 1AUhb                     | 6 m                | 11 m             |
| 1AUhc, 1AUhd et 1AUhdk    | 3,5 m              | 7,5 m            |
| 1AUhg :                   |                    |                  |
| - Maisons individuelles : | 3,5 m              | <b>8 m</b>       |
| - Autres :                | 6 m                | 11 m             |

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

En secteurs 1AUhb, 1AUhc, 1AUhd, 1AUhg et 1AUhdk, des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises notamment pour des opérations d'immeubles collectifs, sans toutefois dépasser 11 mètres au faite.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont également admises pour les bâtiments publics et / ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux. Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 14 mètres.

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 à l'égout ou au faite avec celles des constructions présentes dans le paysage proche.

### **Dépendances**

Les dépendances (toiture à pans inclinés) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| hauteur maximale au<br>faîtage | hauteur maximale à<br>l'égout des toitures |
| <b>5 mètres</b>                | <b>3 mètres</b>                            |

#### D- Secteur 1AUt

**I. La hauteur apparente maximale des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), mesurée à partir du sol naturel** à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) **ne peut excéder 4 mètres.**

**Les abris de jardin ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres.**

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

**II. Pour le bâtiment d'accueil et toute autre construction liée à une activité de service ou de commerce**, la hauteur maximale mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage
- à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...)

est fixée comme suit :

| Égout de toiture | Faîtage      | Acrotère   |
|------------------|--------------|------------|
| <b>3,5 m</b>     | <b>7,5 m</b> | <b>4 m</b> |

#### E- Secteur 1AUL

Il n'est pas fixé de hauteur.

### **Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

## 2. Généralités

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

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

b. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture **traditionnelle** non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

e. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

f. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

g. Les toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle, ou de chaume.

## 3. S'agissant des Habitations Légères de Loisirs en zone 1AUt :

**Le parti architectural retenu devra être le même pour toutes les Habitations Légères de Loisirs situées au sein d'une même opération.**

Les habitations légères de loisirs devront tenir compte des prescriptions suivantes :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;

- les toits auront la même couleur soit aspect ardoises naturelles ou couleur claire (beige ou blanc) ;
- les toitures pourront être :
  - soit toutes à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - soit toutes plates.
- les couleurs de bardage auront la même couleur soit l'aspect du bois naturel ou une teinte claire (beige ou blanc) ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

#### 4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

##### Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

| Secteurs       | Matériaux et hauteurs autorisés :  |
|----------------|--|
| 1AUhb          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs assurant une liaison avec l'environnement bâti, et d'une hauteur maximale de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue et enduits des 2 côtés</li> <li>- Murets enduits des 2 côtés pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Hauteur maximale : 0,60 mètres. Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,60 mètres.</li> </ul>  |
| 1AUhc<br>1AUhd | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits des 2 côtés pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Hauteur maximale : 0,60 mètres. Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,60 mètres.</li> <li>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li> </ul>  |
| 1AUt           | <p><i>N.B. : Sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité, les clôtures ne sont pas obligatoires ; les clôtures éventuelles (voies publiques et voies internes à l'opération) doivent être adaptées à l'environnement.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Talus bocagers, ou haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange (pouvant être protégées par un grillage discret), d'une hauteur maximale 1,50m.</li> <li>- Maçonneries de pierres sèches (hauteur maximale 1m).</li> <li>- Mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants peut être autorisé exclusivement par rapport à la voie publique. La hauteur totale mur + haie ne devra pas excéder 1,50m.</li> </ul> |

**Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- d'un mur enduit des 2 côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

**Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, sauf, et uniquement pour les clôtures sur limites séparatives, s'ils sont semi enterrés et ont au plus une hauteur apparente de 30 cm ;
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

**• Les clôtures en zones 1AUL et 1AUt et 1AUhg :**

- Les clôtures doivent être adaptées à l'environnement ; les talus bocagers, les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange (pouvant être protégées par un grillage discret), et les maçonneries de pierres sèches sont préconisés.
- La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

**Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, sauf, et uniquement pour les clôtures sur limites séparatives, s'ils sont semi enterrés et ont au plus une hauteur apparente de 30 cm ;
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

**• Les clôtures en zone 1AUhg :**

- Les clôtures doivent être adaptées à l'environnement

**Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, sauf, et uniquement pour les clôtures sur limites séparatives, s'ils sont semi enterrés et ont au plus une hauteur apparente de 30 cm ;
- les grillages sans végétation,



- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

## **5- Prescriptions particulières au secteur de Kerloc'h (zone 1AUhdk)**

Pour assurer une meilleure insertion au cadre bâti existant, les constructions devront respecter quelques règles communes de l'architecture locale, et principalement :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal et / ou un assemblage orthogonal de rectangles,
- des toitures à deux pentes symétriques voisines de 45°.
- des cheminées en maçonnerie, notamment si elles se situent sur les pignons,
- une largeur de pignons inférieure ou égale à 8 mètres (cette disposition n'interdisant pas toutefois la possibilité d'appentis ou avancée sur la ou les façades).
- des toitures en ardoises.
- des murs et pignons qui seront réalisés en pierre, en maçonnerie enduite ou en bardage de bois peint. La couleur de l'enduit ou du bardage sera claire et choisie parmi les couleurs présentes sur les façades du secteur de Kerloc'h, zoné en 1AUhdk.

**Ces règles de base peuvent faire l'objet d'adaptations en fonction du style architectural auquel le concepteur se réfère.** Ainsi :

- la pente de toiture pourra être réduite sur des constructions d'expression plus contemporaine.
- la construction pourra être partiellement couverte d'un toit plat ou à faible pente pour les parties situées en rez-de-chaussée.
- la largeur des pignons pourra dépasser 8 mètres dans le cas d'adjonction en rez-de-chaussée (appentis couverts d'un toit à faible pente ou adjonction couverte d'un toit plat).

Les dispositions concernant le plan de la construction (assemblage orthogonal de rectangles) n'excluent pas de petites avancées (bow window ou verrière par exemple) sous réserve que celles-ci soient uniquement au niveau du rez-de-chaussée.

Les dispositions concernant la toiture (deux pentes symétriques en ardoise) n'excluent pas :

- les couvertures partielles (avancées ou volumes annexes) en étanchéité.
- la réalisation de toiture à trois pans pour les volumes secondaires de faible largeur.
- des lucarnes en zinc, ou tout autre accident de toiture, ...

Les dispositions concernant la nature des murs n'excluent pas l'usage partiel de bardage bois de couleur naturelle ou peint en association avec la pierre ou la maçonnerie enduite.

Les dispositions concernant les couleurs, issues de la palette locale, n'excluent pas l'usage partiel de couleur plus soutenue tels que les huisseries, volet, éléments d'architecture à mettre en valeur.

La disposition concernant les cheminées vise à interdire les carrés de cheminées en ardoises ; elle n'exclut pas la réalisation de sortie de conduit cylindrique pour les constructions d'expression contemporaine.

***Ces adaptations aux règles de base seront admises en fonction de la cohérence du projet architectural lui-même et en fonction de l'impact de l'adaptation.***

**Clôture sur voies et placette publiques :**

Les clôtures seront constituées par :

- des murets en moellons de pays, ou en parpaing enduits, dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie. Des lisses en bois ou PVC, ou autres dispositifs ajourés pourront être disposés sur ce muret sous réserve que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,20 m.
- des haies vives d'essences variées. Les arbustes seront plantés à 0,50 m minimum de la limite parcellaire.

Les clôtures constituées de murs de maçonneries non enduits, de plaques de béton ou d'éléments décoratifs en béton moulé, de panneaux de bois ou de PVC, de grillages sans végétation, ou de matériaux de fortune, sont interdites.

Les portails pourront être en bois ou en PVC, leur hauteur maximale sera de 1,50 m ; les piliers seront réalisés en maçonnerie de moellons, en maçonnerie enduite, ou du même matériau que le portail. Les piliers en pierre reconstituée sont interdits.

**Clôture sur limites séparatives :**

Elles seront constituées d'un grillage plastifié de couleur verte sur poteaux métalliques verts et doublés d'une haie vive ou de panneaux de bois. La hauteur maximale de la clôture sera de 1,80 m.

Les clôtures constituées de murs de maçonneries non enduits, de plaques de béton ou d'éléments décoratifs en béton moulé, de grillages sans végétation, ou de matériaux de fortune, sont interdites.

**Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**L'annexe 1 du présent règlement donne les règles imposées en matière de stationnement**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

**2° - Rappel de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une

aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

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

---

### **Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.