
PLAN LOCAL D'URBANISME



Finistère

REGLEMENT

Arrêté le : 23 février 2016

Approuvé le : 06 décembre 2016

Rendu exécutoire le :



7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

Préambule.

Les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 portant recodification de la partie législative du code de l'urbanisme est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Il en va de même pour la partie réglementaire du code de l'urbanisme, modifiée par le décret du 28 décembre 2015.

Pour les procédures engagées avant le 1er janvier 2016, les collectivités disposent d'un droit d'option pour mettre en œuvre immédiatement la réforme, à condition de le préciser par délibération au plus tard lors de l'arrêt du projet.

La commune de Kernilis n'a pas usé de ce droit.

Pour les dispositions réglementaires uniquement, l'article 12 du décret prévoit que les anciennes dispositions des articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme restent applicables aux procédures d'élaboration, de révision et de modifications engagées avant le 1^{er} janvier 2016.

Aussi trouve ton au sein de ce règlement des articles législatifs correspondant aux articles recodifiés, et des articles réglementaires avant recodification dans la mesure où la collectivité n'a pas pris de délibération pour faire appliquer les nouvelles dispositions issues du décret du 28 décembre 2015.

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et douze articles. Ces sections sont les suivantes :

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 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

Article 5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6: implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 7: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 8: emprise au sol des constructions

Article 9: hauteur maximale des constructions.

Article 10: aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 11: obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 12: obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. Elles se substituent pour certaines règles notamment les articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- la loi sur l'eau
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tel que :
 - * Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'une demande d'autorisation.
 - * Les espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
 - * Les lotissements (Articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - * Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs sont régis par l'article L. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - * Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n° 79-1108, 20 décembre 1979).
 - * L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération (conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme).
 - * Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du paysage repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

3. Arrêté n°ZPPA-2015_0270

Se superposent les zones de présomption de prescription archéologique. Dans ces zones toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES Cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- * permis de construire,
- * permis d'aménager,
- * permis de démolir,
- * décision de réalisation de zone d'aménagement,
- * opérations de lotissement,
- * travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable,

- * Aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement,
- * Travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine,
- * travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement,
- * travaux d'arrachage ou de destruction de souches,
- * travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.

- 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.
- 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 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.
- 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.

Le PLU comporte aussi ou peut comporter :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal

LA CENTRALITE COMMERCIALE

Commune définie comme un pôle de proximité au sens du SCOT du Pays de Brest, les commerces doivent s'implanter dans la centralité communale. Seul le bourg de KERNILIS est concerné par ces dispositions. Le périmètre de centralité commerciale concerne l'ensemble des zones U et AU.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés 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) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ADAPTATIONS MINEURES

(L.152-3) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, station de pompage...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

QUELQUES DEFINITIONS

Hauteur maximale : la hauteur maximale fixée aux articles 9 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.

Extension : Construction accolée à la construction principale.

Annexe : construction détachée de la construction principale. L'annexe constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale.

Restauration : action qui consiste à remettre en place un état précédent qui a été altéré, de redonner à un bâti une apparence proche de son état initial.

Réhabilitation : action qui consiste à moderniser un bâti existant pour qu'il réponde au mieux aux attentes de ses occupants.

Emprise au sol (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 (article L.111-14 du Code de l'urbanisme) :

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m,

calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Nouvelle construction :

On entend par nouvelle construction les constructions quel que soit leur usage (habitation, activités...), les extensions et annexes.

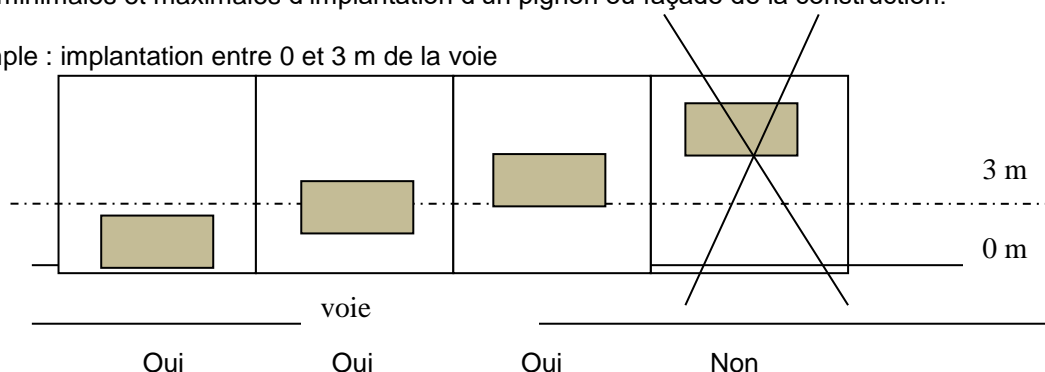
Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et qui constitue un ensemble homogène.

Implantation par rapport aux voies.

L'autorisation d'une construction par rapport à la voie, implantée entre 2 valeurs s'entend par les possibilités minimales et maximales d'implantation d'un pignon ou façade de la construction.

Exemple : implantation entre 0 et 3 m de la voie



Grandes surfaces alimentaires

Commerces dont la surface de vente est supérieure ou égale 300 m² et dont la vente de produits alimentaires représente une part d'activités importante (supérettes, supermarchés, hypermarchés, hard-discount...)

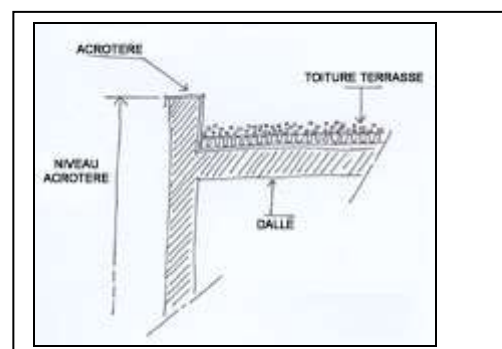
Grandes surfaces spécialisées

Commerces dont la surface est supérieure ou égale à 300 m² spécialisés dans un ou plusieurs secteurs (ex : équipement de la personne, de la maison, loisirs, culture, ...).

Toiture terrasse et acrotère

Toiture terrasse : toit – terrasse dont la pente est inférieure à 15%.

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.



RAPPEL

1. Urbanisme et sécurité routière :

Conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la sécurité publique.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

Les zones urbaines (U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur la commune de Kernilis, quatre types de zones urbaines sont définis :

- Une zone **Uh** à vocation **d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat** :
 - **Uha**: secteur qui correspond au centre bourg où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places
 - **Uhc**: secteur qui correspond aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places
 - **Uhccap2**: secteur urbain, inclus dans le périmètre de protection rapprochée 2 de la prise d'eau de Baniguel.

- Une zone **Ue** à vocation **d'activités industrielles, artisanales, commerciales** :
 - **Ue** : secteur qui correspond à la zone artisanale de Kergouesnou

- Une zone **UL** à vocation **d'activités sportives et de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif** :
 - secteur qui correspond à l'emprise des terrains de sports et à leurs installations

- Une zone **US** à vocation **de services** :
 - secteur qui correspond aux activités de l'usine de traitement du syndicat d'eau du Bas-Léon

Les zones indicées « cap1 » et « cap2 » devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux régissant les périmètres de captage d'eau des prises d'eau de Baniguel et de Kerzulant.

Article U.1 : occupations et utilisations du sol interdites**1. Dans tous les secteurs sont interdits :**

L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles

L'ouverture de carrières et de mines

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que pour l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées

Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an, consécutif ou non,

Les exhaussements et les affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme

2. Pour les secteurs Uh sont interdits en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1 :

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

L'implantation de plus de deux annexes par unité foncière

Au sein des secteurs indicés « cap1 » et « cap2 » seront interdites toutes utilisations et occupations des sols ne respectant pas les dispositions des arrêtés préfectoraux régissant les périmètres de captage d'eau des prises d'eau de Baniguel et de Kerzulant.

3. Pour les secteurs Ue-et UL sont interdites en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1 :

Les constructions à usage d'habitation autres que les cas visés à l'article U.2

4. Pour le secteur US sont interdites en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1 :

Les constructions et installations autres que celles liées aux activités de l'usine de traitement du syndicat d'eau du Bas-Léon.

Article U.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. Pour les secteurs Uh sont admises sous conditions particulières :**

L'implantation, 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.

L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale. Elles seront limitées au nombre de 2 par unité foncière.

Les commerces sous réserve de se situer au sein du périmètre dit de centralité commerciale (Cf périmètre dispositions générales du règlement) quelles que soient l'activité et la surface de vente.

En secteur UHccap2, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux régissant les périmètres de captage d'eau des prises d'eau de Baniguel et de Kerzulant.

2. Pour les secteurs Ue et UL, sont admises sous conditions particulières :

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone.

3. Pour le secteur US, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol liées à l'activité de l'usine de traitement.

Article U.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.

Pour les secteurs Uh, la chaussée doit être carrossable en tout temps et d'une largeur de 4 mètres minimum.

Pour le secteur Ue, la chaussée doit être carrossable en tout temps et d'une largeur de 5 m minimum.

Pour les secteurs US et UL, non réglementé

Toutefois, dans les deux cas, 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 supérieures à 50 m, 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.

Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Départemental du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article U.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.

Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

2. Eaux pluviales

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.

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

3. Eaux usées

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.

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

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article U.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. En secteurs Uha, Uhc, Ue, UL et US, les constructions doivent être implantées **suivant** un recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur. Toutefois, les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des façades des constructions existantes.

Il est également possible

En secteur Uha, une implantation entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est autorisée.

En secteurs Uhc, US, UL et Ue

Une implantation entre 0 et 5 m pour les secteurs Uh, Ue, UL et US pourra être imposée ou autorisée:

- Pour tenir compte des extensions du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, afin de disposer d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- pour certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Hors agglomération – routes départementales

Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie (RD28),
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD38 et RD32).

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes, celles-ci devront se faire dans l'alignement du bâti existant et seront autorisées exceptionnellement, au cas par cas, en direction de la voirie en fonction des projets.

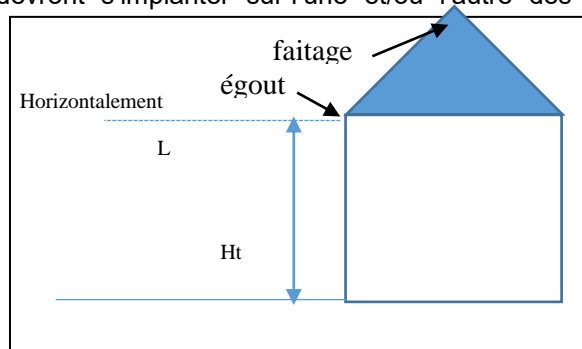
Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement et des contraintes techniques.

Ces reculs peuvent être adaptés en fonction de la configuration des lieux et après accord du Conseil Départemental.

Article U.6: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Pour les secteurs Uh, les constructions devront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faitage divisée par 2 avec un minimum de 3 m ($L = Ht / 2 > 3$ m).



Pour les abris de jardin réalisés en annexes, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles, ou de haies, ou de murets traditionnels existants. Dans ce cas une implantation entre 0 et 3 m est autorisée.

2. Pour les secteurs Ue et US, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faitage divisée par 2 avec un minimum de 5 m ($L = Ht / 2 > 5$ m).

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés.

3. Pour le secteur UL, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faitage divisée par 2 avec un minimum de 3 m ($L = Ht / 2 > 3$ m).

4. En secteurs U

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article U.7: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

1. Pour les secteurs Uh, 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 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

2. Pour le secteur Ue, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

3. Pour les secteurs US et UL, non réglementé

Article U.8 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

| Secteurs | Emprise au sol maximum |
|----------------|------------------------|
| Uha | 60% |
| Uhc et Uhccap2 | 50% |
| Ue, US et UL | non réglementé |

Article U.9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toutes constructions (hormis les annexes) ne peut excéder :

| Secteurs | Hauteur |
|---------------------|----------------|
| Uha, Uhc et Uhccap2 | 11 m |
| Ue | 12 m |
| US et UL | non réglementé |

Pour tous les secteurs :

Les annexes (constructions détachées de la construction principale) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 6 m.

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.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article U.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysager

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une modification ou suppression de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une demande d'autorisation.

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.

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.

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.

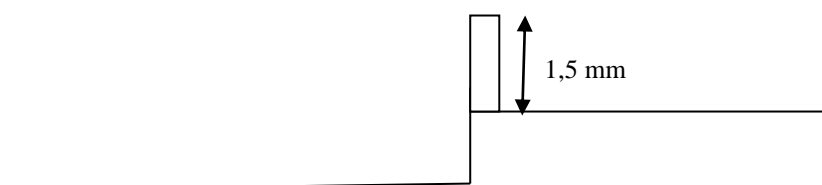
Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

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

3. Clôtures

- **1. Pour les secteurs Uh**, les clôtures sur voies seront établies préférentiellement selon les façons suivantes :
 - murets enduits ou de moellons, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, la hauteur maximale totale ne pourra pas dépasser 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
 - murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, la hauteur maximale totale ne pourra pas dépasser 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
 - végétaux d'essences locales en mélange, accompagnés ou non par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

Calcul de la hauteur des clôtures dans le cas de terrains avec dénivelé.



Les clôtures sur limites séparatives seront établies préférentiellement selon les façons suivantes :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale totale de 1,80 m
- les talus plantés
- un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage, d'une hauteur maximale totale de 1,80 m

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

2. Pour le secteur Ue, les clôtures éventuelles ne devront pas excéder 2 m (sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement) et seront constituées de murets surmontés de grillages, de grillages ou de haies d'arbustes.

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

3. Pour les secteurs US et UL, non réglementé

Article U.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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.

1. Pour tous les secteurs Uh, sont exigés:

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement au minimum
- pour les constructions nouvelles (ou extension de constructions) à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement.

2. En secteurs Ue et UL, l'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

3. En secteur US, non réglementé

4. En secteurs U, UL et Ue

En matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas. Au total l'espace dédié au stationnement devra avoir une superficie minimale de 3 m².

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie.

Article U.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1. Pour tous les secteurs :

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.

2. Pour les secteurs Uh:

Le permis de construire peut être en plus 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.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone à urbaniser (AU) est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme.

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.

La zone 1AU comporte les deux secteurs suivants :

- **1AUhc :** zone à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu
- **1AUhccap2 :** zone à vocation d'habitat, incluse dans le périmètre de protection rapproché 2 de la prise d'eau de Baniguel.
- **1AUe:** zone à vocation artisanale, industrielle et commerciale.

- **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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone 2AU comporte le secteur suivant :

- **2AUh :** zone à vocation d'habitat

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites**1. Dans tous les secteurs sont interdits :**

L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles

L'ouverture de carrières et de mines

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que pour l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées

Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an, consécutif ou non,

Les installations et travaux divers à l'exception de ceux liés à une demande d'autorisation

Les exhaussements et les affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une demande d'autorisation

2. Pour les secteurs 1AUh, sont interdits en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1 :

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 (exemples : installations classées, bâtiments agricoles, ...)

L'implantation de plus de deux annexes par unité foncière.

3. pour le secteur 1AUe, sont interdites en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1 :

Les constructions à usage d'habitation autres que les cas visés à l'article U.2

Au sein des secteurs indicés « cap1 » et « cap2 » seront interdites toutes utilisations et occupations des sols ne respectant pas les dispositions des arrêtés préfectoraux régissant les périmètres de captage d'eau des prises d'eau de Baniguel et de Kerzulant.

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. Pour tous les secteurs AU :**

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, ainsi que leurs annexes 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.

2. Pour l'ensemble des zones 1AU :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être délivrées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation 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. Pour les secteurs 1AUhc, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières :

L'implantation, 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 de la zone.

L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti et de leur harmonie avec la construction principale.

L'extension, la restauration avec ou sans changement de destination des bâtiments non en ruines existants, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En secteur 1AUhccap2, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux régissant les périmètres de captage d'eau des prises d'eau de Baniguel.

4. En secteur 1AUe, sont admises sous conditions particulières :

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone.

5. Pour l'ensemble des zones 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU 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 zones 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'équipements 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.

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.

Pour les secteurs 1AUhc, la chaussée doit être carrossable en tout temps et d'une largeur de 4 mètres minimum.

Pour le secteur 1AUe, la chaussée doit être carrossable en tout temps et d'une largeur de 5 m minimum.

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 supérieures à 50 m, 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.

Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Départemental du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

«Lors de l'aménagement des zones dites d'urbanisation future, l'accès à la voirie départementale devra faire l'objet d'un examen particulier de manière à être reportée sur une voie déjà raccordée. En cas d'impossibilité, le principe de l'accès unique sera la règle ».

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.

Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

2. Eaux pluviales

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

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

3. Eaux usées

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.

Les immeubles ou installations destinés 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

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article AU.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

1. Pour les secteurs 1AUhc et 1AUe, suivant un recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

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 1AUe uniquement, dans le recul de 0 à 5 m, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Hors agglomération – routes départementales

Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie (RD28),
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD38 et RD32).

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes, celles-ci devront se faire dans l'alignement du bâti existant et seront autorisées exceptionnellement, au cas par cas, en direction de la voirie en fonction des projets.

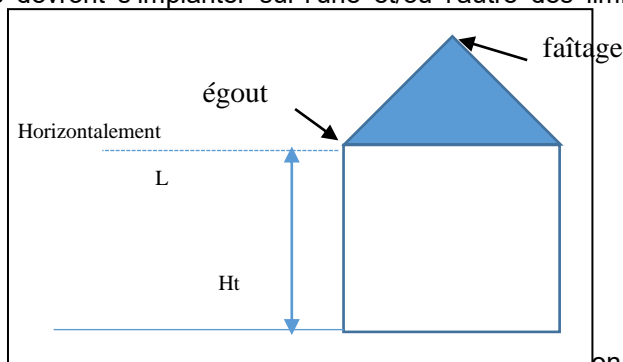
Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement et des contraintes techniques.

Ces reculs peuvent être adaptés en fonction de la configuration des lieux et après accord du Conseil Départemental.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Pour les secteurs 1AUhc, les constructions devront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout divisée par 2 avec un minimum de 3 m ($L = Ht / 2 > 3$ m).



Pour les abris de jardin réalisés en annexes, il est autorisé de les implanter en cas d'angles, ou de haies, ou de murets traditionnels existants. Dans ce cas une implantation entre 0 et 3 m est autorisée.

2. Pour les secteurs 1AUe, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtiage divisée par 2 avec un minimum de 5 m ($L = Ht / 2 > 5$ m).

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés.

3. En secteur 1AUhc et 1AUe

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU 7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

1. Pour les secteurs 1AUhc, 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 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

2. En secteur 1AUe, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

Article AU.8 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

| Secteurs | Emprise au sol |
|----------|----------------|
| 1AUhc | 50% |
| 1AUe | non réglementé |

Article AU.9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toutes constructions (hormis les annexes) ne peut excéder :

| Secteurs | Hauteur |
|----------|---------|
| 1AUhc | 11 m |
| 1AUe | 12 m |

Pour tous les secteurs :

Les annexes (constructions détachées de la construction principale) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 6 m 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.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysager

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une modification ou suppression de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une demande d'autorisation.

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.

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.

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.

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.

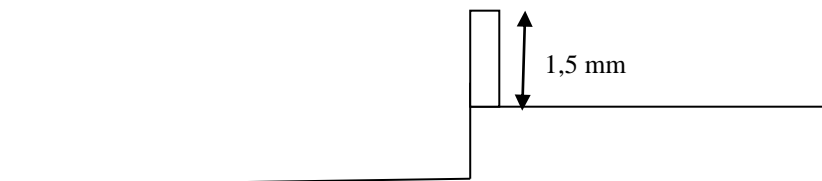
Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

1. Pour les secteurs 1AUhc, les clôtures sur voies seront établies préférentiellement selon les façons suivantes :

- murets enduits ou de moellons, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, la hauteur maximale totale ne pourra pas dépasser 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
- murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, la hauteur maximale totale ne pourra pas dépasser 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
- végétaux d'essences locales en mélange, accompagnés ou non par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

Calcul de la hauteur des clôtures dans le cas de terrains avec dénivelé.



Les clôtures sur limites séparatives seront établies préférentiellement selon les façons suivantes :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale totale de 1,80 m
- les talus plantés
- un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage, d'une hauteur maximale totale de 1,80 m

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

2. Pour le secteur 1AUe, les clôtures éventuelles ne devront pas excéder 2 m (sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement) et seront constituées de murets surmontés de grillages ou de haies d'arbustes

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

Article AU.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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.

1. En secteurs 1AUhc sont exigés :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement au minimum
- pour les constructions nouvelles (ou extension de constructions) à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60m² de Surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement.

2. En secteur 1AUe, l'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

3. En secteurs 1AUhc et 1AUe

En matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas. Au total l'espace dédié au stationnement devra avoir une superficie minimale de 3 m².

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie.

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1. Pour tous les secteurs :

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.

2. Pour les secteurs 1AUh:

Le permis de construire 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.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone agricole (A) est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

La zone A comporte les secteurs suivants :

-A2016 : l'indice 2016 indique qu'il s'agit d'espace agricole majeur défini par le SCoT du Pays de Brest.

Les zones indicées « cap1 » et « cap2 » devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux régissant les périmètres de captage d'eau des prises d'eau de Baniguel et de Kerzulant.

Une trame représentant les zones humides est identifiée en zone agricole. Des prescriptions particulières y sont attachées.

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Pour tous les secteurs sont interdits :

Toute construction ou installation non compatible avec la vocation principale de la zone

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affectés au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Le changement de destination pour permettre de nouveau logement

Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation

Au sein des secteurs indicés « cap1 » et « cap2 » seront interdits toutes utilisations et occupations des sols ne respectant pas les dispositions des arrêtés préfectoraux régissant les périmètres de captage d'eau des prises d'eau de Baniguel et de Kerzulant.

Sur les secteurs concernés par la « trame zone humide » sont interdits :

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sauf dispositions citées à l'article A2
- Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires aux projets publics relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
- La création de plans d'eau artificiels d'agrément, les dépôts divers.
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
- L'imperméabilisation des sols.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur A, sont admises, sous conditions particulières, les constructions et installations suivantes :

- les constructions à usage de logement de fonction nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et implanté en continuité des bâtiments existants. Il s'agit des constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. La démonstration du caractère nécessaire sera à démontrer.
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et 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.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les unités énergétiques issues de matières agricoles et les outils de transformation (fabrique d'aliment).
- les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface
- l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les extensions d'une superficie maximale de 40 m² de surface habitable des habitations existantes ou ayant existé, sans création de logement supplémentaire. La surface totale après extension ne pourra excéder 200 m² de surface de plancher.
- Les nouvelles annexes (garage, remise...) d'une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol aux habitations existantes. Elles devront être construites au maximum à 30 m de la maison d'habitation.
- La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction à usage d'habitation ou non (existante ou ayant existé) en état d'habitabilité, sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole (annexe, garage, atelier, hangar, crèche, activité économique etc...)
- La restauration, réhabilitation de bâtiments, réaffectation de bâtiments désaffectés (changement de destination de bâtiment d'intérêt architectural) pour permettre des activités économiques (hors installation classé) dès lors que le bâtiment ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et que cette activité économique soit compatible avec l'environnement existant.
- La restauration, réhabilitation, rénovation d'annexes. Cette annexe devra restée liée à une construction à usage d'habitation et ce sans création de logement supplémentaire.
- le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural désignés aux documents graphiques pour une destination autre que logement sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des paysages.
- la reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée 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.
- En secteur A, sont autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif

et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

Sur les secteurs concernés par la « trame zone humide » sont autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminement piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies supérieures à 50 mètres, se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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.

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.

Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Départemental du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article A.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 susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tous travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Eaux pluviales

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.

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

3. Eaux usées

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.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, 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

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

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

Article A.5: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Toutefois, une implantation entre 0 et 5 m pourra être imposée ou autorisée :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- 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.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Hors agglomération – routes départementales

Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie (RD28),
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD38 et RD32).

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

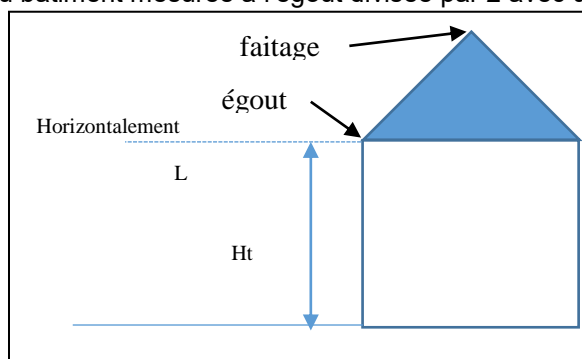
Dans le cas d'extensions de constructions existantes, celles-ci devront se faire dans l'alignement du bâti existant et seront autorisées exceptionnellement, au cas par cas, en direction de la voirie en fonction des projets.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement et des contraintes techniques.

Ces reculs peuvent être adaptés en fonction de la configuration des lieux et après accord du Conseil Départemental.

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout divisée par 2 avec un minimum de 3 m ($L = Ht / 2 > 3$ m).



Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article A.7: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour tous les secteurs, non réglementé

Article A.8 : emprise au sol des constructions

Pour tous les secteurs, non réglementé

Article A.9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction (hormis les annexes) jusqu'au sommet du bâtiment ne peut excéder **11 mètres** au faitage.

Les annexes (constructions détachées de la construction principale) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de **6 m au faitage**.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage agricole, ni pour les ouvrages techniques.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article A.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysager

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une modification ou suppression de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une demande d'autorisation.

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.

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

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.

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

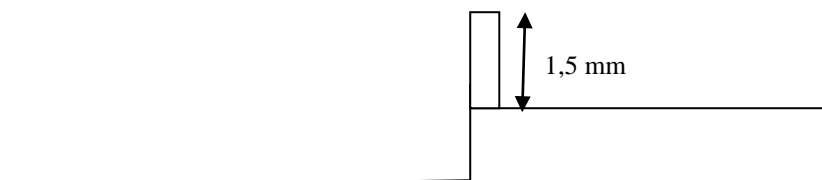
3. Clôtures

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 préférentiellement selon les façons suivantes :

- murets enduits ou de moellons, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, la hauteur maximale totale ne pourra pas dépasser 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
- murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, la hauteur maximale totale ne pourra pas dépasser 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
- végétaux d'essences locales en mélange, accompagnés ou non par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

Calcul de la hauteur des clôtures dans le cas de terrains avec dénivelé.



Les clôtures sur limites séparatives seront établies préférentiellement selon les façons suivantes :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale totale de 1,80 m
- les talus plantés
- un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage, d'une hauteur maximale totale de 1,80 m

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

Article A.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des éléments de paysage (identifiés au document graphique), notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

La zone N comprend les secteurs :

- N : qui représentent les zones naturelles en particulier vallons et vallées,
- Nce qui correspond à une zone de carrière

Les zones indicées « capi », « cap1 » et « cap2 » devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux régissant les périmètres de captage d'eau des prises d'eau de Baniguel et de Kerzulant.

Une trame représentant les zones humides est identifiée en zone agricole. Des prescriptions particulières y sont attachées.

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites**1. Pour tous les secteurs N sont interdits :**

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.

Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non,

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Le changement de destination pour permettre de nouveau logement.

Les installations d'éoliennes.

Les exhaussements et les affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

Au sein des secteurs indicés « capi », « cap1 » et « cap2 » seront interdites toutes utilisations et occupations des sols ne respectant pas les dispositions des arrêtés préfectoraux régissant les périmètres de captage d'eau des prises d'eau de Baniguel et de Kerzulant.

Sur les secteurs concernés par la « trame zone humide » sont interdits :

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sauf dispositions citées à l'article N2
- Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
- La création de plans d'eau artificiels d'agrément, les dépôts divers.
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
- L'imperméabilisation des sols.

2. En secteur N_{Ce}, sont interdites les occupations et utilisations des sols non autorisées à l'article 2.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. Dans tous les secteurs N sont admis :**

- 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, postes de secours, aires 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.

- les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
 - certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires, ou qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, ou qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics, ou qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
 - Les extensions d'une superficie maximale de 40 m² de surface habitable des habitations existantes ou ayant existé, sans création de logement supplémentaire. La surface totale après extension ne pourra excéder 200 m² de surface de plancher.
 - Les nouvelles annexes (garage, remise...) d'une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol aux habitations existantes. Elles devront être construites au maximum à 30 m de la maison d'habitation.
 - La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction à usage d'habitation ou non (existante ou ayant existé) en état d'habitabilité sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole (annexe, garage, atelier, hangar, crèche, activité économique etc...)
 - La restauration, réhabilitation de bâtiments, réaffectation de bâtiments désaffectés (changement de destination de bâtiment d'intérêt architectural) pour permettre des activités économiques (hors installation classé) dès lors que le bâtiment ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et que cette activité économique soit compatible avec l'environnement existant.
 - La restauration, réhabilitation, rénovation d'annexes. Cette annexe devra restée liée à une construction à usage d'habitation et ce sans création de logement supplémentaire.
2. En secteur **NCe**, sont autorisées les occupations et utilisations des sols liées à l'activité extractive conformément à l'arrêté préfectoral d'exploitation.

Sur les secteurs concernés par la « trame zone humide » sont autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminement piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies supérieures à 50 mètres, se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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.

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.

Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Départemental du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article N.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 susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Eaux pluviales

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.

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

3. Eaux usées

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.

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

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

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

Article N.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Toutefois, une implantation entre 0 et 5 m pourra être imposée ou autorisée :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- 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.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles

1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Hors agglomération – routes départementales

Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie (RD28),
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD38 et RD32).

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

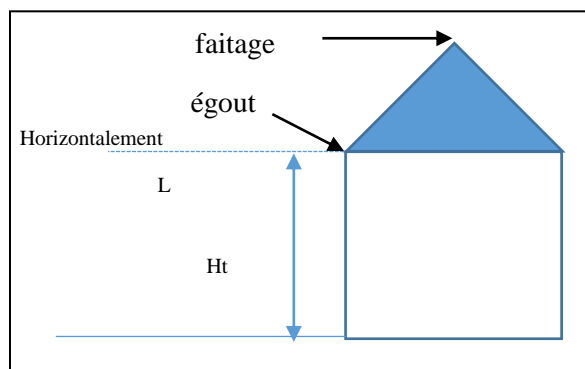
Dans le cas d'extension de constructions existantes, celles-ci devront se faire dans l'alignement du bâti existant et sera autorisé exceptionnellement, au cas par cas, en direction de la voirie en fonction des projets.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement et des contraintes techniques.

Ces reculs peuvent être adaptés en fonction de la configuration des lieux et après accord du Conseil Général.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout divisée par 2 avec un minimum de 3 m ($L = Ht / 2 > 3 \text{ m}$).



Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article N.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour tous les secteurs, non réglementé

Article N.8 : emprise au sol des constructions

Pour tous les secteurs, non réglementé

Article N.9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction (hormis les annexes) jusqu'au sommet du bâtiment ne peut excéder **11 mètres au faîtage**.

Les annexes (constructions détachées de la construction principale) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de **6 m au faîtage**.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Article N.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Eléments du patrimoine paysager**

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une modification ou suppression de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une demande d'autorisation.

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.

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

Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

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.

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

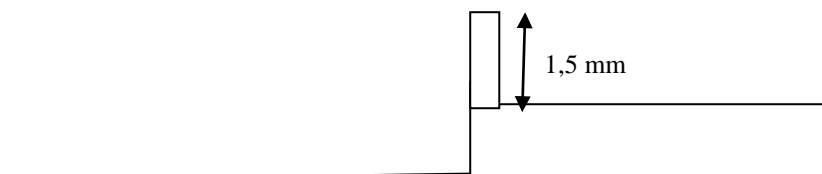
3. Clôtures

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 préférentiellement selon les façons suivantes :

- murets enduits ou de moellons, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, la hauteur maximale totale ne pourra pas dépasser 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
- murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, la hauteur maximale totale ne pourra pas dépasser 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
- végétaux d'essences locales en mélange, accompagnés ou non par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

Calcul de la hauteur des clôtures dans le cas de terrains avec dénivelé.



Les clôtures sur limites séparatives seront établies préférentiellement selon les façons suivantes :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale totale de 1,80 m
- les talus plantés
- un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage, d'une hauteur maximale totale de 1,80 m

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

Article N.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des éléments de paysage (identifiés au document graphique), notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.