

**Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Briac-sur-Mer**

**Modification simplifiée n°2**

**I. Notice explicative valant  
rapport de présentation**

Pour approbation du 14 mars 2022



# Sommaire

## Cadre global de la procédure.....3

Un PLU c'est quoi ? .....3

Le PLU de Saint-Briac-sur-Mer .....3

1) Objectif de la procédure de modification simplifiée .....5

2) Mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée ..... 6

Mise à disposition du public .....6

## Modifications apportées au PLU.....7

Une évolution du PLU précise et concomitante à une étude fine .....7

Un cadre d'intervention très spécifique .....7

Evolution des limites de zones associées aux 5 secteurs déjà urbanisés dans le règlement graphique .....7

Mise en œuvre de règles cadrant la constructibilité des secteurs ..... 9

Modifications apportées au document graphique .....9

Modifications apportées au règlement écrit .....12

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation .....26

# Cadre global de la procédure

## Contexte communal

Saint-Birac-sur-Mer est une commune d'Ille et Vilaine située dans la côte d'Emeraude, à l'Ouest de Dinard. Elle compte 2 132 habitants en 2018 sur une superficie de 8 km<sup>2</sup>. La commune fait partie de la communauté de communes de la Côte d'Emeraude.

### LA GÉOGRAPHIE

5,0 km du nord au sud sur 3,7 km d'est en ouest

Point haut : 62 m

### LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Bretagne

Département d'Ille et Vilaine

Communauté de communes de la Côte d'Emeraude

### LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

SCoT du Pays de Saint-Malo (Approuvé en 2017)

PLH de la Côte d'Emeraude

### LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Commune littorale

En frange du Frémur

## Contexte du document d'urbanisme

### Un PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de lui que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

### Le PLU de Saint-Birac-sur-Mer

C'est la commune qui est ici compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

La municipalité engage ici la seconde procédure de modification simplifiée depuis l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme, le 5 février 2016. La première modification simplifiée a été approuvée le 25 septembre 2018.

## Cadre réglementaire

L'objet unique de la présente modification simplifiée consiste à appliquer la notion de la loi Littoral de Secteur déjà urbanisé autre que les agglomérations et villages sur la commune.

Le cadre de la présente modification simplifiée est assuré par l'article 42 de la loi ELAN :

*« 2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la **mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code**, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021. »*

Deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme :

*« Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »*

La présente modification simplifiée vise donc à travailler une délimitation claire des 5 secteurs déjà urbanisés dans le règlement graphique et d'y associer les outils réglementaires adaptés aux projet communal (Règlement, OAP sectorielle, OAP thématique...).

## Cadre de l'Évaluation Environnementale

Conformément à l'article R104-8 du code de l'urbanisme, les modifications simplifiées n'étant pas susceptibles par la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations qu'ils permettent, d'affecter de manière significative un site Natura 2000, sont soumis à un examen au cas par cas.

Le dossier d'examen au cas par cas a donc été transmis à la Mission Régionale d'autorité environnementale le **21 avril 2021** et sa décision prise le **4 juin 2021**.

Extrait de la décision de la MRAE (n°2021-008930) :

*« Article 1er*

*En application des dispositions du livre 1er, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Briac-sur-Mer (35) **n'est pas soumise à évaluation environnementale.** »*

# Objectifs de la procédure de modification simplifiée

## 1) Objectif de la procédure de modification simplifiée

Cette procédure a pour objectif d'intégrer certaines dispositions de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, promulguée le 23 novembre 2018.

Cette nouvelle loi a en effet modifié les règles d'urbanisme particulières au littoral ainsi que le rôle que les SCoT doivent jouer dans la traduction de la loi « littoral » à l'échelle de leur périmètre. En particulier, désormais, les SCoT doivent déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définir la localisation ». Au sein des secteurs déjà urbanisés, la loi ELAN prévoit que des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous de nombreuses conditions, notamment en dehors des espaces proches du rivage.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 6 mars 2020 pour intégrer les dispositions de la loi ELAN. A ce titre, le SCoT a défini les critères d'identification des Secteurs Déjà Urbanisés autres que les agglomérations et villages et a notamment localisé 5 secteurs déjà urbanisés situés sur la commune de Saint-Briac-sur-Mer (La Duché/La Flairie, La Fosse, La Houlette, la Ville-aux-Samsons, la Ville-es-Mariniaux).

A noter que la modification simplifiée du SCoT a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

**La présente modification simplifiée vise donc à travailler une délimitation claire des 5 secteurs déjà urbanisés dans le règlement graphique et d'y associer les outils règlementaires adaptés aux projet communal (Règlement, OAP sectorielle, OAP thématique...).**

Il s'agira notamment de respecter le cadre édicté par la loi Elan, à savoir :

- Une constructibilité **uniquement dans le périmètre bâti existant** ;
- Une constructibilité **ne modifiant pas de manière significative les caractéristiques du bâti** ;
- Et surtout des constructions uniquement à **des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.**

Ainsi, il s'agit à la fois d'assurer la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT modifié mais aussi de clarifier et sécuriser le PLU sur les 5 secteurs concernés.

*Carte de situation des 5 secteurs déjà urbanisés.*



## 2) Mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L153-32 du code de l'urbanisme, « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

Le Maire a pris un arrêté le 9 mars 2021.

**Saint Briac**  
sur-mer



Envoyé en préfecture le 11/03/2021

Reçu en préfecture le 11/03/2021

Enchâssé le 12 MARS 2021

FD : 035413502560-20210311-ARRETE2021\_60-AR

### ARRETE DU MAIRE N°2021-60 PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Le Maire de la Commune de SAINT-BRIAC-SUR-MER,**

**Vu** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, notamment le II de son article 42 ;

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 à L.153-48 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme approuvé le 5 février 2016, modifié le 25 septembre 2018 ;

**Vu** la modification simplifiée n°1 du schéma de cohérence territoriale des communes du Pays de SAINT-MALO approuvée le 6 mars 2020 en vue d'identifier, de localiser et de préciser les modalités de construction dans les secteurs déjà urbanisés.

**Considérant que** la modification simplifiée n°1 du schéma de cohérence territoriale des communes du Pays de SAINT-MALO a permis de définir les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés et de les localiser ;

**Considérant que** cinq secteurs déjà urbanisés ont été identifiés par le schéma de cohérence territoriale des communes du Pays de SAINT-MALO sur la commune de SAINT-BRIAC-SUR-MER : La Ville Es Samsons, La Ville Es Mariniaux, La Houlette, La Flairie et la Fosse ;

**Considérant** qu'il convient de délimiter chacun de ces secteurs déjà urbanisés à l'échelle du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-BRIAC-SUR-MER et d'en préciser les modalités de construction afin de le rendre compatible avec le schéma de cohérence territoriale des communes du Pays de SAINT-MALO.

#### ARRETE

**ARTICLE 1 :** En application des dispositions du II de l'article 42 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, une procédure de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-BRIAC-SUR-MER est engagée.

**ARTICLE 2 :** L'objet de la modification simplifiée n°2 est de délimiter chacun des secteurs déjà urbanisés à l'échelle du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-BRIAC-SUR-MER et d'en préciser les modalités de construction.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie tout au long de la procédure de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme.  
Le présent arrêté sera consultable sur le site internet de la commune : <https://www.saintbriac.fr/>

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et l'accomplissement des mesures de publicité.

**ARTICLE 5 :** Le présent peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rennes dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités.

Fait à SAINT-BRIAC-SUR-MER,  
Le 09/03/2021  
Le Maire,  
Vincént.DENBY-WILKES



## Mise à disposition du public

La notice explicative et les éléments du PLU ont été mis à disposition du public du 20/12/2021 au 21/01/2022 afin qu'il soit informé des modifications envisagées et puisse faire part de ses observations, conformément aux codes de l'urbanisme et de l'environnement.

# Modifications apportées au PLU

## Une évolution du PLU précise et concomitante à une étude fine

### Un cadre d'intervention très spécifique

La présente modification simplifiée vise à :

- travailler une délimitation claire des 5 secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT du Pays de Saint-Malo :
  - La Fosse
  - La Ville aux Samsons
  - La Houlette
  - La Ville Es Marinaux
  - La Duché / La Flairie
  
- dans le règlement graphique et d'y associer les outils réglementaires adaptés au projet communal (Règlement, Orientation d'Aménagement et de Programmation...).

### Evolution des limites de zones associées aux 5 secteurs déjà urbanisés dans le règlement graphique

La présente modification a notamment pour objet d'affiner la délimitation des surfaces associées aux 5 secteurs identifiés comme des Secteurs déjà urbanisés afin de les faire correspondre aux enveloppes bâties situées en dehors des espaces proches du rivage.

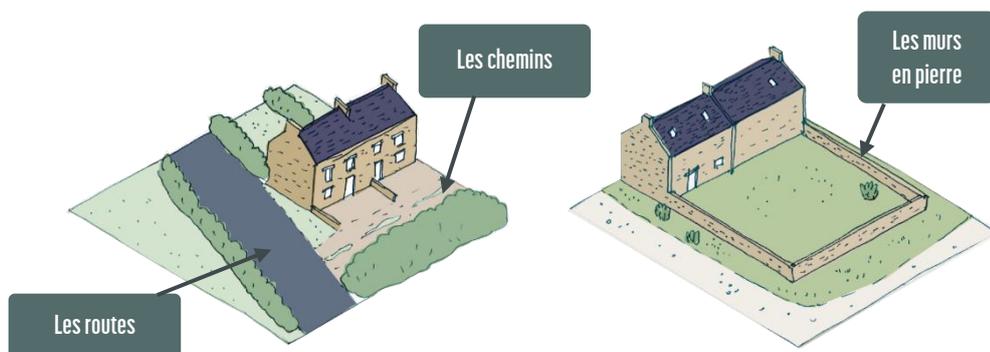
L'exercice de délimitation précise s'est notamment appuyé sur les objectifs inscrits dans le DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo :

***Extrait de l'objectif 112ter du DOO :** « La délimitation du périmètre bâti doit s'effectuer dans une logique de rejoindre l'ensemble des emprises au sol des bâtiments respectant les différents critères évoqués à l'objectif 112bis [note : densité de l'urbanisation, continuité de l'urbanisation structuration par des voies de circulation, présence de réseaux...] et situés en continuité les uns des autres. Le périmètre bâti existant peut intégrer des petites enclaves non bâties. La définition des limites du périmètre bâti existant tient compte des caractéristiques physiques du site (un caractère artificialisé favorisant une intégration au sein du périmètre bâti existant alors qu'un caractère agricole ou naturel favorise plutôt une exclusion) sans faire obstacle aux possibilités réglementaires d'extension dont peuvent bénéficier les bâtiments. Les limites cadastrales, notamment quand les entités bâties sont situées sur un parcellaire vaste, ne peuvent en tant que telles servir de support à la délimitation du périmètre bâti. »*

Un **groupe de travail** spécialement dédié a réalisé un travail de terrain afin de s'assurer la cohérence de cette délimitation et d'y apporter certaines notions propres au secteur.



Dans le choix des délimitations, outre les bâtis, le groupe de travail a notamment mis en avant l'importance de s'appuyer sur les routes, chemins et murs en pierre pour marquer des limites cohérentes des secteurs.



## Mise en œuvre de règles cadrant la constructibilité des secteurs

Chacun des secteurs fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation identifiant :

- Les secteurs sur lesquels de nouvelles constructions principales (habitat, hébergement et service public) pourraient être autorisées. Chacun de ces secteurs fait l'objet d'un cadrage sur les principes de volumétries (implantation, sens de faitage, hauteur maximale) adaptés à la bonne intégration du bâti dans l'environnement paysager et patrimonial du secteur.
- Les protections des boisements, haies et bocage, du bâti ancien et du petit patrimoine vernaculaire (murs, puits...).
- L'identification des cours d'eau et zones humides.

Outre les règles relatives à la bonne intégration paysagère et patrimoniale déjà inscrites dans le règlement du PLU, des règles complémentaires seront inscrites afin d'accompagner la bonne implantation des annexes (emprises réduites, implantation en limite, appui sur les murs existants...).

A noter que sur chacun des secteurs, outre la présence de bâtiments patrimoniaux, certaines constructions contemporaines (années 60 à 2000) sont de très « mauvaise facture » (constructions de type annexes ou garages aménagés notamment, matériaux peu qualitatifs, sens de faitage opposés à ceux des constructions anciennes...). Des règles permettant la démolition reconstruction de ces constructions avec les mêmes principes qualitatifs que les nouvelles constructions principales assureront une requalification des parcelles concernées et permettra une meilleure valorisation des ensembles patrimoniaux.

## Modifications apportées au document graphique

Secteur déjà urbanisé de La Fosse transformation de Nh en Usdu et adaptation des limites de la zone.

Modification de la Planche 3.1 Nord du règlement graphique

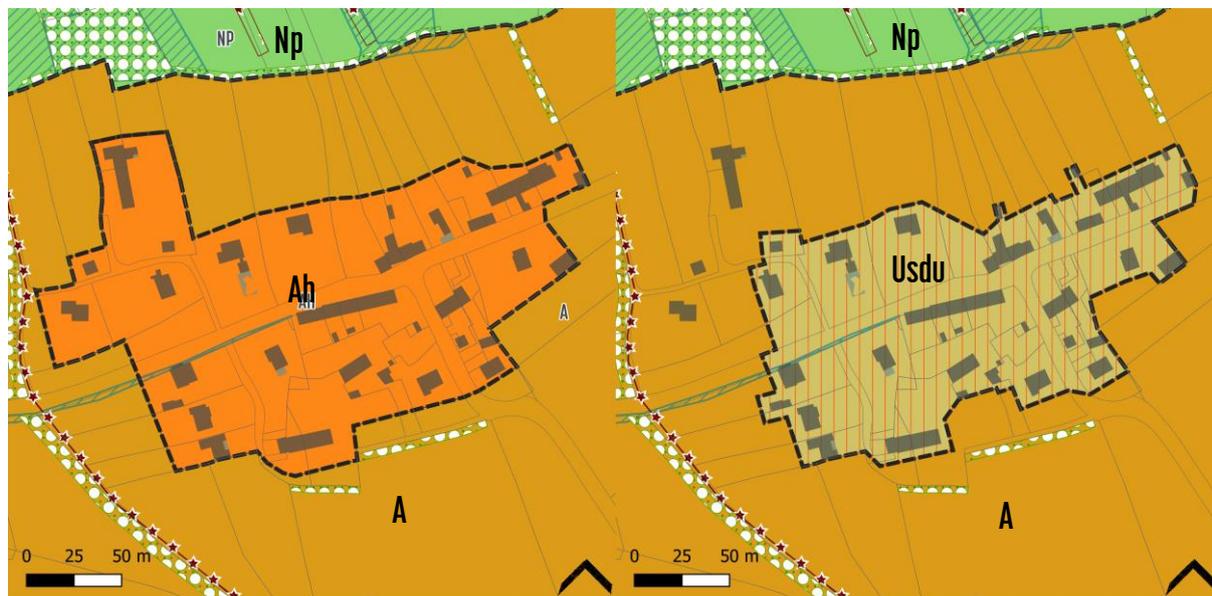


Règlement graphique avant modification simplifiée n°2

Règlement graphique après modification simplifiée n°2

Secteur déjà urbanisé de La Ville aux Samsons transformation de Ah en Usdu et adaptation des limites de la zone.

Modification de la Planche 3.2 Sud du règlement graphique

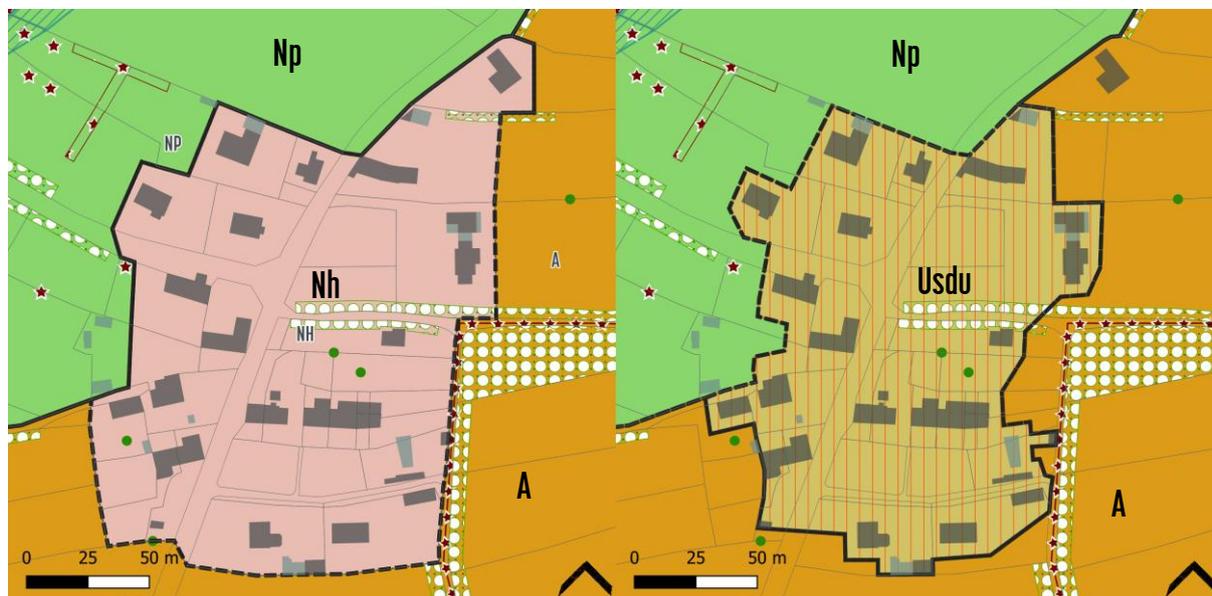


Règlement graphique avant modification simplifiée n°2

Règlement graphique après modification simplifiée n°2

Secteur déjà urbanisé de La Houlette transformation de Nh en Usdu et adaptation des limites de la zone.

Modification de la Planche 3.2 Sud du règlement graphique

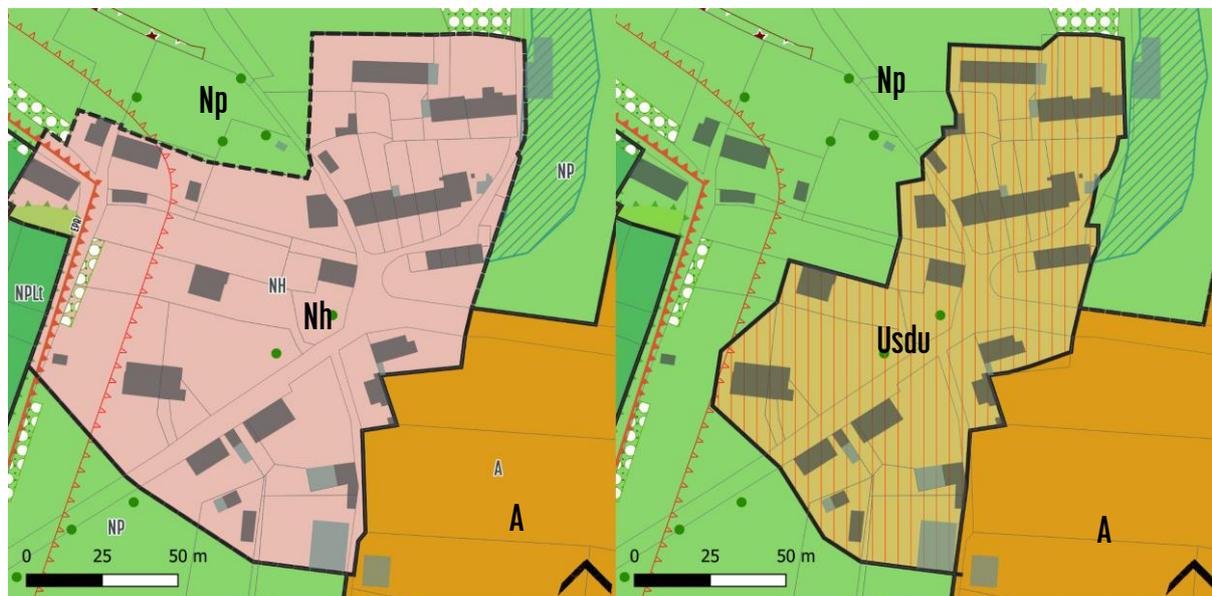


Règlement graphique avant modification simplifiée n°2

Règlement graphique après modification simplifiée n°2

Secteur déjà urbanisé de La Ville es Marinaux transformation de Nh en Usdu et adaptation des limites de la zone.

Modification de la Planche 3.2 Sud du règlement graphique



Règlement graphique avant modification simplifiée n°2

Règlement graphique après modification simplifiée n°2

Secteur déjà urbanisé de La Duché/ La Flaire transformation de Ah en Usdu et adaptation des limites de la zone.

Modification de la Planche 3.2 Sud du règlement graphique



Règlement graphique avant modification simplifiée n°2

Règlement graphique après modification simplifiée n°2

## Modifications apportées au règlement écrit

### Ajout de la zone Usdu

Les 5 secteurs déjà urbanisés sont inscrit en zone Nh ou Ah dans le PLU avant modification simplifiée n°2. La présente modification simplifiée vise à créer un zonage spécifique pour ces 5 secteurs, il s'agit du zonage Usdu.

Après modification simplifiée n°2 :

# ZONE URBAINE USDU

(Secteurs déjà urbanisés)

## ZONE USDU

### Caractère de la zone

La zone « USDU » regroupe des secteurs déjà urbanisés autre que les agglomérations et villages au titre de la loi dite « Littoral » et plus particulièrement l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Il s'agit des secteurs suivants :

- La Fosse
- La Ville aux Samsons
- La Houlette
- La Ville Es Marinaux
- La Duché / La Flairie

Ces secteurs sont constructibles dans le respect des dispositions de la loi dite « Littoral », et notamment de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Il sera rappelé que sont également applicables :

- les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus) ;
- les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

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

### ARTICLE USDU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol sauf celles visées à l'article USDU.2.

### ARTICLE USDU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées sous conditions les destinations suivantes :

- Habitation et toutes ses sous-destinations ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics et toutes ses sous-destinations.

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site, de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au paysage, et sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (*voir articles 6 et 11 des dispositions générales*) :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur le secteur concerné, et sous réserve que ces aménagements ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- Les nouvelles constructions principales sont autorisées dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur le secteur concerné, sous réserve de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti
- La construction d'annexes dans une limite de 30 m<sup>2</sup>, dans les conditions fixées dans le présent règlement. Les piscines, couvertes ou non couvertes, sont concernées par la présente règle.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la construction d'un abri de jardin par unité foncière dont l'emprise au sol ne pourra excéder 12 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, sous réserve du respect des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre. Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.
- Sous réserve du respect de la loi Littoral, les constructions, installations, aménagements, ouvrages, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable ...)
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE USDU 3 - ACCES ET VOIRIE.**

3.1. 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 en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

3.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.

3.4. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.5. Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

### **ARTICLE USDU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

#### 4.2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

#### 4.3. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable. Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Les rejets en milieu hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectifs sont interdits.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE USDU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé

### **ARTICLE USDU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

#### 6.1. Voies routières publiques ou privées

Les constructions devront s'implanter en veillant à respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur le secteur concerné et en s'assurant de l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur, particulièrement les plus anciennes.

Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

#### 6.2. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

#### 6.3. Lignes de transport d'énergie électrique

##### 6.3.1. Lignes existantes :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

##### 6.3.2. Lignes futures : Sans objet

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

#### 6.4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

### **ARTICLE USDU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions devront s'implanter en veillant à respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur le secteur concerné et en s'assurant de l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur, particulièrement les plus anciennes.

Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

7.3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

7.4. Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

## **ARTICLE USDU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Non réglementé

## **ARTICLE USDU 9 - EMPRISE AU SOL**

Les annexes ne pourront avoir une emprise au sol supérieur à 30 m<sup>2</sup>.

Les abris de jardin ne pourront avoir une emprise au sol supérieur à 12 m<sup>2</sup>.

En cas de reconstruction d'une construction principale, l'emprise au sol ne devra pas excéder celle de la construction antérieure, sauf disposition contraire indiquée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## **ARTICLE USDU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteur maximale :

10.1.1 La hauteur des constructions devra respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur le secteur concerné en s'assurant de l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur. Dans tous les cas, la hauteur des constructions devra être fixée en fonction de l'insertion dans le site et des bâtis de références, avec un maximum de 6 m à l'égout du toit, 9 m au faîtage.

10.1.2 La hauteur des annexes est limitée à 4,5 m au faîtage.

10.1.3 Terrain en déclivité

La hauteur est mesurée au milieu de la façade (cf. définition) à partir du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

Pour les terrains en contrebas d'une voie avec une construction implantée conformément à l'article 6, la hauteur de la façade côté rue, mesurée dans l'axe de celle-ci à partir du niveau de la rue, ne peut dépasser la limite de la hauteur prescrite pour cette zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

Dans les autres cas de figure, la hauteur de la moins haute des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

10.2 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial selon ses données d'origine.

10.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE USDU 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

11.1. Tout projet de constructions devra assurer une bonne intégration paysagère, ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti du secteur et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur le secteur concerné.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci. Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XXème siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles. Elles devront ainsi tenir

compte des éléments constructifs initiaux (emplacements des percements, proportions des ouvertures, modénatures et encadrement des baies, lucarnes, chaînes d'angle, trame des menuiseries, qualité des enduits...). Les extensions devront être traitées en harmonie avec le bâtiment ancien (proportion, volume, hauteur...). Lorsque la demande concerne une ou des constructions dans un ensemble ancien (front bâti en pierres...), des prescriptions pourront être imposées pour que le projet s'inscrive dans le caractère architectural et environnemental de cet ensemble.

11.3 Dès lors que la construction nouvelle, d'un profil autre que celui de la longère, propose un linéaire de façade supérieur à 15 m, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement

Dans les parties anciennes des secteurs, il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur) et le sens des faîtages ; comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme; des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées; une modénature sobre, des menuiseries peintes.

Les toits terrasses de faible importance non accessibles, constituant des éléments de liaison entre volumes pourront être autorisés.

Matériaux :

Les matériaux préconisés pour les bâtiments principaux sont soit la pierre de pays maçonnée de façon traditionnelle soit le parpaing enduit. Des matériaux autres pourront être autorisés tels que le verre, la brique, le bois, etc...si l'aspect résultant satisfait aux exigences du paragraphe 11.1.

Une ampleur restreinte de type de matériaux utilisé pourra être imposée pour assurer l'inscription dans le caractère du paysage bâti environnant, lorsque le projet est en continuité ou voisin d'un bâti ancien, expression d'une des architectures locales, la quotité restante ayant pour objet de faire le lien avec celui-ci.

Les bardages bois seront verticaux ou dans une trame (poteaux...) verticalisant l'ensemble.

Couleurs :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou du voisinage ou de l'opération d'ensemble,
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Les façades de couleurs blanches lumineuses ou vives sont à éviter.

Les vérandas, rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

#### 11.4. Clôtures :

##### 11.4.1 Clôtures sur voies publiques

Les clôtures sur voie publique constituent un élément essentiel pour la qualité des espaces publics (aspect de la rue...).

Les clôtures et les portails seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'architecture, le paysage et l'aspect des clôtures environnantes.

La végétation nouvelle devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les proportions des clôtures et des matériaux doivent être harmonieuses.

Les clôtures non végétales devront, offrir dans leur conception une logique de verticalité.

Les murs suivront la pente naturelle du terrain (les clôtures en « escalier » ne sont pas autorisées)

La hauteur maximale des clôtures est de 1.40 m.

Sont strictement interdits :

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune, en parpaings non enduits, en plaques de ciment, les murs en fausse pierre, les balustrades en béton armé, les grillages seuls, les toiles de toute nature, les canisses sans végétation, les aspects PVC, les thuyas.

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

- mur en pierre ou en parement pierre naturelle,
- muret en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur d'1 m surmonté d'une grille de couleur sombre, d'une lisse en bois ajourée ou de panneaux bois non tressé ou métal de couleur sombre.
- clôture végétale composée d'essences locales renforcée ou non d'un simple grillage torsadé gris ou vert dont la hauteur ne devra pas dépasser à terme celle de la végétation.

#### Cas particuliers :

- Les murs et murets en pierre naturelle existants devront obligatoirement être préservés. Une percée très légère pourra éventuellement être autorisée pour la mise en place d'un portail par exemple si elle ne remet pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.
- Terrain exposé à la vue (terrain en angle de deux rues, habitations en bande, faible distance d'une rue...) : Dans le cas de figure d'espace jouxtant l'habitation exposé à la vue, des éléments palissés en bois non tressé d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisés dans le prolongement du mur séparatif de la construction sur chaque limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m.

#### 11.4.2 Clôtures en limites séparatives :

- Clôture végétale composée d'essences locales (doublée éventuellement d'un grillage)
- Hauteur maximale = 2 m.

#### 11.5. Buttes artificielles

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès.

#### 11.6. Les panneaux thermiques et photovoltaïques

Il est recommandé de les installer sur l'intégralité de la toiture ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture. Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

#### 11.7 Petite éolienne, parabole soumise à autorisation

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans leur environnement.

## **ARTICLE USDU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles, à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris) dont une non close et non couverte.

## **ARTICLE USDU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas...)

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Ils ne pourront être inférieurs à 20% de l'emprise de l'unité foncière.

13.2 Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

13.3. Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés à l'aide d'essences vernaculaires dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

13.4 Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

13.5 Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

13.6 Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

## **ARTICLE USDU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE USDU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
NUMERIQUES**

Non réglementé

## Suppression de la zone Ah

La zone Ah concerne les secteurs de La Ville aux Samsons et de La Duché/ La Flaire. Les deux secteurs faisant l'objet d'un passage en zone Usdu, la zone Ah n'a plus lieu d'être. Elle est donc supprimée.

Avant modification simplifiée n°2 :

# **ZONE AGRICOLE AH**

## **(HAMEAUX EN ZONE AGRICOLE)**

### **ZONE AH**

#### **Caractère de la zone**

La zone « AH » regroupe des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées qui correspondent aux hameaux localisés en zone agricole. Ces hameaux sont constructibles en densification mesurée, dans le respect des dispositions de la loi Littoral, et notamment de l'article L.146-4-I CU.

Il est rappelé que sont également applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant aux pages 4 et suivantes du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus) ;
- Les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

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

#### **ARTICLE AH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol sauf celles visées à l'article AH.2.

#### **ARTICLE AH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site, de leur intégration au paysage et sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (*voir articles 6 et 11 des dispositions générales*) :

- L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée (limitée à 50% de la surface de plancher de l'existant) des constructions existantes, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel (respect de l'existant principal auquel s'adjoint un volume secondaire) et sous réserve que ces aménagements ne soient pas de nature à compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles ou le maintien du caractère naturel de la zone.

La surface totale de plancher des extensions des constructions existantes et des bâtiments annexes est limitée à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du présent PLU.

- Les constructions neuves sous réserve qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation environnante existante et qu'elles s'inscrivent en densification du tissu existant. Dans tous les cas, ces constructions ne pourront avoir une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

- La construction d'abris de jardin dans une limite de 15 m<sup>2</sup>, dans les conditions fixées dans le présent règlement.

- Sous réserve du respect de la loi Littoral, les constructions, installations, aménagements, ouvrages, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable ...)

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AH 3 - ACCES ET VOIRIE.**

3.1. 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 en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

3.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.

3.4. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.5. Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

### **ARTICLE AH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

#### 4.2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

#### 4.3. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable. Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Les rejets en milieu hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectifs sont interdits.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE AH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 – 7 et 8 du présent règlement.

## **ARTICLE AH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### 6.1. Voies routières publiques ou privées

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée soit avec un retrait minimum de 1 m.

#### Cas particuliers :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après, afin de respecter l'harmonie de l'ensemble :

- dans le cas de parcelles à l'angle de deux voies,
- dans le cas de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés,
- dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
- dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'habitations existantes, à condition qu'il soit nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.
- pour les constructions secondaires ou annexes aux constructions principales ainsi que pour une construction principale projetée sur un terrain non desservi par une voie publique (voie privée ou servitude de passage), localisé en fond de scène (excentré par rapport aux voies principales) ou à cœur d'îlot (à l'intérieur d'un secteur bâti).
- afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou d'un élément naturel remarquable.
- pour des parcelles de permis d'aménager ou de permis valant division lorsque ces implantations permettent le regroupement de stationnements et ou le partage d'espace vert

Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

### 6.2. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

### 6.3. Lignes de transport d'énergie électrique

#### 6.3.1. Lignes existantes :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

#### 6.3.2. Lignes futures : Sans objet

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### 6.4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## **ARTICLE AH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Lorsque les constructions principales ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 3 m.

#### Cas particuliers :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après, afin de respecter l'harmonie de l'ensemble :

- dans le cas de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés,
- afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou d'un élément naturel remarquable.

7.2. Les extensions de bâtiments existants, dans le prolongement d'une implantation initiale ne respectant pas ces règles peuvent être autorisées sans appliquer les dispositions de cet article, si elles ne restreignent pas d'avantage la distance les séparant de la limite séparative.

7.3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

7.4. Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

## **ARTICLE AH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Les nouvelles constructions Annexes seront localisées à proximité (moins de 15 m) de la construction principale.

## **ARTICLE AH 9 - EMPRISE AU SOL**

Les abris de jardin ne pourront avoir une emprise au sol supérieur à 15m<sup>2</sup>.

En cas de reconstruction, l'emprise au sol ne devra pas excéder celle de la construction antérieure.

## **ARTICLE AH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 10.1. Hauteur maximale

10.1.1 Dans tous les cas, la hauteur des constructions devra être fixée en fonction de l'insertion dans le site et des bâtis de références, avec un maximum de 6 m à l'égout du toit, 10 m au faîtage.

10.1.2 Des hauteurs différentes de celles définies au 10.1.1 pourront être autorisées ou imposées afin d'harmoniser la hauteur de la construction par rapport à celles des constructions voisines.

### 10.1.3 Terrain en déclivité

La hauteur est mesurée au milieu de la façade (cf. définition) à partir du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

### Cas particuliers :

Pour les terrains en contrebas d'une voie avec une construction implantée conformément à l'article 6, la hauteur de la façade côté rue, mesurée dans l'axe de celle-ci à partir du niveau de la rue, ne peut dépasser la limite de la hauteur prescrite pour cette zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

Dans les autres cas de figure, la hauteur de la moins haute des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

10.2 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial selon ses données d'origine.

10.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE AH 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci. Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XXème siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles. Elles devront ainsi tenir compte des éléments constructifs initiaux (emplacements des percements, proportions des ouvertures, modénatures et encadrement des baies, lucarnes, chaines d'angle, trame des menuiseries, qualité des enduits...). Les extensions devront être traitées en harmonie avec le bâtiment ancien (proportion, volume, hauteur...).

Lorsque la demande concerne une ou des constructions dans un ensemble ancien (front bâti en pierre...), des prescriptions pourront être imposées pour que le projet s'inscrive dans le caractère architectural et environnemental de cet ensemble.

11.3 Dès lors que la construction nouvelle, d'un profil autre que celui de la longère, propose un linéaire de façade supérieur à 15 m, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement

Dans les parties anciennes des hameaux, il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur) et le sens des faitages ; comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme; des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées; une modénature sobre, des menuiseries peintes.

Les toits terrasses de faible importance non accessible, constituant des éléments de liaison entre volumes pourront être autorisés.

#### Matériaux :

Les matériaux préconisés pour les bâtiments principaux sont soit la pierre de pays maçonnée de façon traditionnelle soit le parpaing enduit. Des matériaux autres pourront être autorisés tels que le verre, la brique, etc...si l'aspect résultant satisfait aux exigences du paragraphe 11.1.

Une ampleur restreinte de type de matériaux utilisé pourra être imposée pour assurer l'inscription dans le caractère du paysage bâti environnant, lorsque le projet est en continuité ou voisin d'un bâti ancien, expression d'une des architectures locales, la quotité restante ayant pour objet de faire le lien avec celui-ci.

Les bardages bois seront verticaux ou dans une trame (poteaux...) verticalisant l'ensemble.

#### Couleurs :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou du voisinage ou de l'opération d'ensemble,
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Les façades de couleurs blanches lumineuses ou vives sont à éviter.

Les vérandas, rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

#### 11.4. Clôtures :

##### 11.4.1 Clôtures sur voies publiques

Les clôtures sur voie publique constituent un élément essentiel pour la qualité des espaces publics (aspect de la rue...).

Les clôtures et les portails seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'architecture, le paysage et l'aspect des clôtures environnantes.

La végétation nouvelle devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les proportions des clôtures et des matériaux doivent être harmonieuses.

Les clôtures non végétales devront, offrir dans leur conception une logique de verticalité.

En cas de clôture opaque ou peu ajourée, des ouvertures et/ou changements de matériaux devront être faits tous les 16 m maximum, afin d'atténuer la monotonie, voire la sensation d'enfermement que peut provoquer une clôture haute continue,

Les murs suivront la pente naturelle du terrain (les clôtures en « escalier » ne sont pas autorisées)

La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m.

#### Sont strictement interdits :

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune, en parpaings non enduits, en plaques de ciment, les murs en fausse pierre, les balustrades en béton armé, les grillages seuls, les toiles de toute nature, les canisses sans végétation, les aspects PVC, les thuyas.

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

- mur en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur minimum de 1.40 m et maximum de 1.80m,
- muret en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur d'1 m surmonté d'une grille de couleur sombre, d'une lisse en bois ajourée ou de panneaux bois non tressé ou métal de couleur sombre.
- clôture végétale composée d'essences locales renforcée ou non d'un simple grillage torsadé gris ou vert dont la hauteur ne devra pas dépasser à terme celle de la végétation.

- mur enduit à la stricte condition que cet élément constitue une continuité de style, de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal sur un linéaire maximum de 16 m. Sur un linéaire >16 m, des ouvertures végétalisées ou changements de matériaux devront être faits afin d'atténuer la monotonie, voire la sensation d'enfermement que peut provoquer une clôture haute continue.
- muret enduit d'1.20 m maximum surmonté d'une grille de couleur sombre, d'une lisse en bois ajourée ou de panneaux bois non tressé ou métal de couleur sombre.

#### Cas particuliers :

- Les murs et murets en pierre naturelle existants devront obligatoirement être préservés. Une percée très légère pourra éventuellement être autorisée pour la mise en place d'un portail par exemple si elle ne remet pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.
- Terrain exposé à la vue (terrain en angle de deux rues, habitations en bande, faible distance d'une rue...).

Dans le cas de figure d'espace jouxtant l'habitation exposé à la vue, des éléments palissés en bois non tressé d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisés dans le prolongement du mur séparatif de la construction sur chaque limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m.

#### 11.4.2 Clôtures en limites séparatives :

- Clôture végétale composée d'essences locales (doublée éventuellement d'un grillage)
- Hauteur maximale = 2 m.

#### 11.5. Buttes artificielles

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès.

#### 11.6. Les panneaux thermiques et photovoltaïques

Il est recommandé de les installer sur l'intégralité de la toiture ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture. Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

#### 11.7 Petite éolienne, parabole soumise à autorisation

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans leur environnement.

## ARTICLE AH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles, à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.

#### 12.2.1 Constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98.

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

#### 12.2.2 Constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris) dont une non close et non couverte.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98.

#### 12.2.3 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

#### 12.2.4 Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

12.2.5 Constructions à usage commercial :

- Commerces courants :

Une surface de stationnement équivalente à 60 % de la surface de plancher totale (vente + réserve).

- Hôtels et restaurants :

Une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

12.3. Modalités d'application :

12.3.1 Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'en apprécier les besoins.

12.3.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

## **ARTICLE AH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas...)

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Ils ne pourront être inférieurs à 20% de l'emprise de l'unité foncière.

13.2 Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

13.3. Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés à l'aide d'essences vernaculaires dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

13.4 Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

13.5 Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

13.6 Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

## **ARTICLE AH 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE AH 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé

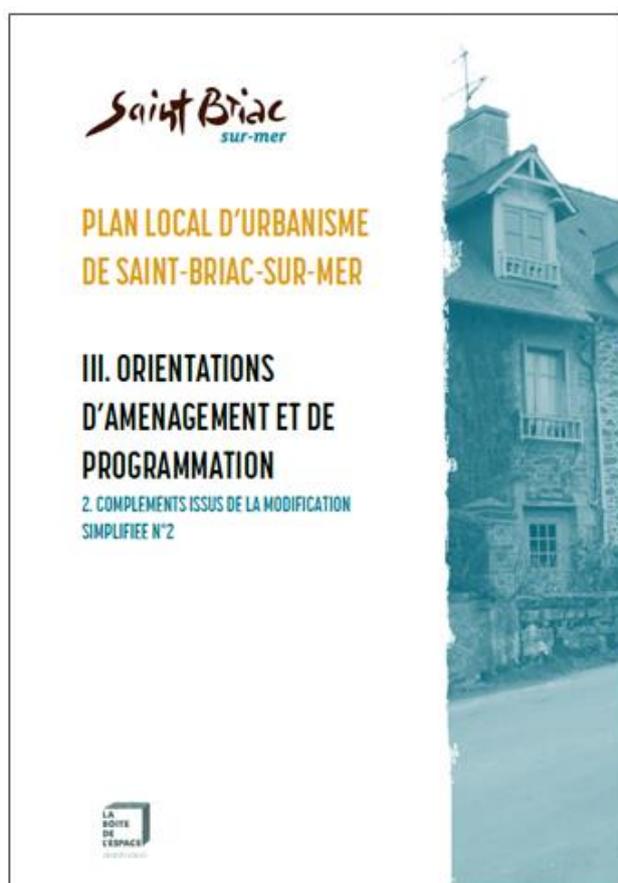
## Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Chacun des 5 secteurs fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elles sont regroupées dans un volet complémentaire.

### Ajout de la pièce

« III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
2. COMPLEMENTS ISSUS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 »

Après la modification simplifiée n°2 :



Voir pièce complète pages suivantes

## Modifications apportées aux autres pièces du PLU

La présente notice explicative constitue un addendum au rapport de présentation du PLU.

Les autres pièces ne sont pas modifiées.