



ELLIANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2



Règlement écrit

PLU

Arrêté le : 29 juillet 2005

Approuvé le : 24 novembre 2006

REVISION SIMPLIFIEE N° 1

Approuvée le : 25 janvier 2010

Rendue exécutoire le : 09 mars 2010

MODIFICATION N° 1

Approuvée le : 25 janvier 2010

Rendue exécutoire le : 09 mars 2010

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Approuvée le : 25 janvier 2010

Rendue exécutoire le : 09 mars 2010

Finistère

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
Titre I : Dispositions générales	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Règlement applicable à la zone UH	10
Règlement applicable à la zone UL	21
Règlement applicable à la zone Ui	27
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
Règlement applicable à la zone 1AUH	35
Règlement applicable à la zone 1AUi	45
Règlement applicable à la zone 2AU	52
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54
Règlement applicable à la zone A	55
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	62
Règlement applicable à zone N	63
ANNEXES	73
Annexe 1 : Liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-7 du CU	74
Annexe 2 : Dispositions applicables aux zones indicées « rt »	75

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

1. En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement 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 ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.443-9 et R.443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

4. En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

1. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement.

2. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, par décision motivée, des dérogations peuvent être accordées pour la délivrance du permis de construire, à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

3. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dans les 5 ans de ce sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il appartient au demandeur d'apporter la preuve de cette édification régulière.

4. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5. En application de l'alinéa 16 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, peut être instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Cette servitude est instituée dans la seule zone 1AUH de Keryannick avec un pourcentage de 20% de logement social imposé.

6. En application de l'article L.421-7 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable relative à des constructions, aménagements et travaux doit recevoir une opposition à son exécution ou se voir imposer des prescriptions particulières si les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.

7. En application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions mentionnées à l'article L.421-5 de ce même code (faible durée de leur maintien en place ou caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de ce code doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

8. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

9. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

10. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

11. En application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en 4 zones :

a) Les zones urbaines dites "zones U"

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

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

c) Les zones agricoles dites "zones A"

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

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

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

ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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 et de coefficient d'occupation du sol, 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, tel 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.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00) (loi validée du 27 septembre 1941 - Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Décret n°2004-290 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1^{er} : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ESPACES BOISÉS CLASSES

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ont été classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I^{er} de la première partie du code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1 (5^e alinéa),
- lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.222-20, R.412-2 à R.412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L.130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

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

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UH

La zone UH est une zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Cette zone comprend deux secteurs : UHa et UHb.

Rappels

Les articles 1 à 11 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

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

Il s'agit des bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 765 traversant la commune d'Elliant.

Article UH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article UH.2.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage.
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article UH.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
3. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants d'un type ou non autorisé dans la zone, sous réserve du maintien de la sécurité et de la tranquillité de la zone (dans ce cas il peut être admis des dérogations aux règles édictées aux articles 3 à 14).
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Article UH.3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

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 par application de l'Article 682 du Code Civil.

1. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

2. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (RD 15, RD 765, RD 150, RD 115).

Cette règle ne s'applique pas à :

la constructions d'équipements d'intérêt général.

la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant.

l'extension de constructions existantes.

Article UH.4 : Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisations expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement au réseau d'eaux pluviales si il existe, si non elles seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et elle ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits en application de l'article 5.1.4 du règlement de voirie des routes départementales.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

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

Nota : les zones d'assainissement non collectif sont représentées en annexe du dossier de PLU

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article UH.5 : Surface minimale des terrains

Pour être constructible, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel. La surface minimale sera déterminée au vu d'une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'étude agréé.

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif.

Article UH.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. zone UHa

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement.

Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m.

Toutefois, dans le cas où il existerait sur le ou les fonds voisins une ou des constructions édifiées avec un recul par rapport à l'alignement, la construction pourra être édifiée avec un recul par rapport à l'alignement inférieur ou égal celui des constructions voisines.

Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement, il pourra être imposé un mur de clôture en limite d'emprise pour assurer la continuité du bâti.

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

2. zone UHb

Pour la RD 15, classée route à grande circulation par décret n°2009-615 du 3 juin 2009, le recul minimal des constructions nouvelles, hors agglomération, par rapport l'axe des voies est de 75 m de l'axe de la voie en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas aux :

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

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

Par rapport aux voies communales (et routes départementales dans l'agglomération) : les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement existant des voies.

Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m.

Toutefois ce recul pourra être inférieur à 5 m dans le cas où il existerait sur le ou les fonds voisins une ou des constructions édifiées avec un recul inférieur à 5 m.

3. Dispositions diverses

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour :

- des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement...) ou pour un ordonnancement architectural.
- des constructions nouvelles avoisinant un construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines.
- la modification ou l'extension de constructions existantes.
- des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.
- permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- les ouvrages techniques d'intérêt général.

4. Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

35 m en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable aux RD 15 et RD 765 ; ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations.

25 m en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD 150 entre Elliant et Rosporden).

15 m en bordure des routes départementales de 3° catégorie (disposition applicable à la RD 115 entre Elliant et Ergué Gaberic et à la RD 150 entre Elliant et Langolen).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

Article UH.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative soit avec un recul minimal de 3 m par rapport à la (ou les) limites séparatives.

Ce recul concerne le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0,30 m.

2. Dispositions diverses

Un recul différent, compris entre 0 et 3 m pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment pour :

la modification, et l'extension, de constructions existantes.

les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public.

les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements.

des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU.

la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères.

la construction de bâtiments de surface de plancher inférieure à 30 m², ces constructions ne devront pas avoir plus de 3 m de hauteur en limite séparative.

3. Zone UHa

Rappel : en secteur UHa, et au delà d'une bande de 15 m par rapport à l'alignement, les constructions, pour être édifiées en limites séparatives, devront respecter les dispositions de l'article devront UH.10-2.

Article UH.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie.

Article UH.9 : Emprise au sol

Aucune règle n'est définie.

Article UH.10 : Hauteur maximale des constructions

1. Zones UHa et UHb

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

9 m à l'aplomb des façades, ni 14 m au faîtage en secteur UHa.

4 m à l'aplomb des façades, ni 9 m au faîtage en secteur UHb.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif et semi collectif seule la hauteur au faîtage est impérative.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

2. Disposition spéciale à la zone UHa

Au delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3 m de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°.

3. Dispositions diverses

Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :

la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .

la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

4. Constructions de caractère exceptionnel

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Article UH.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords - Protection des éléments de paysage

1. Généralités

R.111-21 du code de l'urbanisme : " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

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

2. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

a. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal et/ou un assemblage orthogonal de rectangles.

des faîtages de toiture dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

des toits à deux pentes symétriques et voisines de 45°. Les croupes ne seront tolérées que sur les volumes secondaires de faible largeur.

des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux.

l'inexistence de sous sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).

des toitures en ardoises, en matériaux de teinte et d'aspect équivalents ou en chaume.

des ouvertures en toiture qui ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit.

l'absence de toit asymétrique.

b. Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel ; intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

c. La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera à plus de 0,30 m du terrain naturel avant travaux.

3. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle local, notamment par :

l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente).

une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente.

des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois.

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

4. Clôtures

a. Matériaux et aspect :

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

en site naturel prédominance de la végétation.

en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

2. Les clôtures sur voie et placettes seront constituées par des :

talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).

muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.

murets de parpaing enduits, pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur.

haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

3. Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par des :

talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).

haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

murs de pierre ou de parpaings enduits.

palissades de bois tressé.

4. feront l'objet d'interdiction les :

murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.

éléments en béton préfabriqué.

grillages sans végétation.

palissades de bois tressé sur les voies et placettes.

b Hauteur :

1. Sur voies et emprises publiques, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :
dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 1 m.
les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à 1,20 m.
dans les parties denses du bourg, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, leur hauteur minimale sera de 1,80 m au dessus du niveau de la rue.

2. Sur limites séparatives des voisins :

La hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder :
1,50 m pour les murs en parpaings enduits, pierres, béton, palissades bois ou autres matériaux.
1,80 m pour les grillages noyés dans la végétation, à l'exclusion de toute clôture en "dur".

3. Les hauteurs maximales mentionnées ci-dessus ne concernent pas la végétation.

Clôture sur voies : des adaptations pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'une différence de niveau sensible entre l'emprise publique et le fond privé.

Clôture sur voies et sur limites séparatives : dans le souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra être imposé ou autorisé pour des raisons d'ordre esthétiques, pour des raisons topographiques ou des motifs de sécurité...

5. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

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

b. Les talus


Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, dessouchage...) devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie s'ils ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

c. Les éléments de patrimoine repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine identifié par le PLU en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et soumis à permis de démolir s'il s'agit de construction.

L'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de patrimoine repérés par le symbole * dont la liste figure dans l'annexe 3 du présent règlement ainsi qu'aux haies et talus identifiés par le symbole .

Article UH.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

1. Les aires de stationnements devront correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier. Ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Les normes exigées sont indiquées au paragraphe suivant. Ces normes pourront être modulées dans le cas où des parkings proches offriraient un nombre de places conséquent.

2. Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement (y compris le garage).

pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective : 1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

pour les commerces, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la SHOB à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes :

- moins de 150 m² : aucune place n'est exigée

- au delà de 150 m² : 1 place par 30 m².

pour les constructions nouvelles du secteur tertiaire, y compris bâtiments publics : 1 place par tranche de 40 m² de SHON.

pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100 m² de SHOB.

pour les hôtels et restaurants : 1 place pour 2 chambres en secteurs UHa et UHb : 1 place pour 10 m² de SHON de salle de restaurant, avec une franchise de 10 m² ; pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme (participation pour non réalisation d'aires de stationnement).

Article UH.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masqués par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

Article UH.14 : Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL

La zone UL est destinée à recevoir les activités sportives et les activités de loisirs.

Rappels

Les articles 1 à 11 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Article UL.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles.

Article UL.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les terrains de sport, les installations liées aux sports et les bâtiments destinés à accueillir des activités sportives.
2. Les terrains de jeux, les parcs d'attraction et les bâtiments qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement sous réserve que toutes dispositions soient mises en oeuvre pour leur insertion paysagère.
3. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions (y compris logement de direction) dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à l'exploitation d'un terrain de camping-caravaning ou à d'un ensemble sportif.
4. Les terrains de camping et de caravanage dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant.

Article UL.3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

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 par application de l'Article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (RD 15, RD 765, RD 150, RD 115).

Cette règle ne s'applique pas à :

la constructions d'équipements d'intérêt général,

la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,

l'extension de constructions existantes.

Article UL.4 : Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Aucune règle n'est définie

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits en application de l'article 5.1.4 du règlement de voirie des routes départementales

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

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

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le branchement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Article UL.5 : Surface minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

Article UL.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,50 m.

2. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour :

- des projets d'ensemble,
- la modification ou l'extension de constructions existantes,
- des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- des raisons liées à l'implantation de constructions voisines,
- permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

Article UL.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf raisons techniques contraires, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,30 m.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 m pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment pour :

- la modification ou l'extension de constructions existantes,
- des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- des raisons d'implantation de constructions voisines,
- permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- les ouvrages techniques d'intérêt général.
- les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Article UL.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie.

Article UL.9 : Emprise au sol

Aucune règle n'est définie.

Article UL.10 : Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

Article UL.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords - Protection des éléments de paysage**1. Aspect des constructions**

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

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

2. Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En site naturel, les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

En site urbain, les matériaux utilisés pour la clôture devront être en cohérence avec les façades environnantes.

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

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

b. Les talus


Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, dessouchage...) devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie s'ils ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

c. Les éléments de patrimoine repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine identifié par le PLU en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et soumis à permis de démolir s'il s'agit de construction.

L'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de patrimoine repérés par le symbole * dont la liste figure dans l'annexe 3 du présent règlement ainsi qu'aux haies et talus identifiés par le symbole .

Article UL.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article UL.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

Article UL.14 : Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ui

La zone Ui est destinée à recevoir les activités artisanales et industrielles susceptibles de générer des nuisances peu ou pas compatibles avec l'habitat.

Cette zone comporte un secteur Uirt, concerné par les risques technologiques liés à une installation classée de type "SEVESO II"

Rappels

Les articles 1 à 11 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

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

Il s'agit des bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 765 traversant la commune d'Elliant.

Article Ui.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les constructions à usage agricole et notamment les ateliers d'élevages agricoles.
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.

Dans le secteur Uirt, concerné les risques technologiques liés à une installation classée de type "SevesoII", sont interdites les occupations et utilisations du sol listées dans l'annexe 2 du présent règlement.

Article Ui.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal dont les nuisances peuvent être considérées comme incompatibles avec la fonction habitat des zones urbaines.
2. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve que les activités qu'elles abritent ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article Ui.1.
4. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume d'un bâtiment abritant une activité autorisée.
5. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.
6. L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone sous réserve de la compatibilité avec la vocation de la zone.
7. Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
8. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
9. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
10. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Dans le secteur Uirt, concerné les risques technologiques liés à une installation classée de type "Seveso II", les occupations et utilisations des sols seront conformes aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement. Les services de la DRIRE (subdivision du Finistère) devront être consultés sur toutes occupations ou utilisations du sol.

Article Ui.3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

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 par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (RD 15, RD 765, RD 150, RD 115).

Cette règle ne s'applique pas à :

la constructions d'équipements d'intérêt général.

la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant.

l'extension de constructions existantes.

Article Ui.4 : Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, ou évacuées vers le fossé bordant la voie publique, si ce fossé existe. En l'absence de réseau public ou de fossé, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et elles ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits en application de l'article 5.1.4 du règlement de voirie des routes départementales

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

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

4. Branchement au réseau d'énergie électrique

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente, elle sera à la charge du constructeur.

Article Ui.5 : Surface minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

Article Ui.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Pour la RD 15, classée route à grande circulation par décret n°2009-615 du 3 juin 2009, le recul minimal des constructions nouvelles, hors agglomération, par rapport l'axe des voies est de 75 m de l'axe de la voie en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas aux :

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

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

2. Par rapport aux voies communales (et routes départementales dans l'agglomération) : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies.

De plus, les constructions abritant des installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,50 m.

3. Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 35 m en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable aux RD 15 et RD 765 ; ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations.
- 25 m en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD 150 entre Elliant et Rosporden).
- 15 m en bordure des routes départementales de 3° catégorie (disposition applicable à la RD 115 entre Elliant et Ergué Gaberic et à la RD 150 entre Elliant et Langolen).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

4. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour :

- des projets d'ensemble,
- la modification ou l'extension de constructions existantes.
- des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.
- des raisons liées à l'implantation de constructions voisines.
- permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- les ouvrages techniques d'intérêt général.
- les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 m pour les voies communales entre 0 et 25 m pour les routes départementales.

Article Ui.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,30 m.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 m pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- des projets d'ensemble ou dans les lotissements.
- la modification ou l'extension de constructions existantes.
- des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.
- des raisons d'implantation de constructions voisines.
- permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.
- les ouvrages techniques d'intérêt général.
- les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- la construction de bâtiments de surface hors oeuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 m, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 m.

Article Ui.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie

Article Ui.9 : Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

Article Ui.10 : Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

Article Ui.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords- Protection des éléments de paysage

1. Aspect des constructions

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

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

2. Clôtures

Clôtures sur voie : elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 m noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé ou non d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

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

b. Les talus


Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, dessouchage...) devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie s'ils ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

c. Les éléments de patrimoine repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine identifié par le PLU en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et soumis à permis de démolir s'il s'agit de construction.

L'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de patrimoine repérés par le symbole * dont la liste figure dans l'annexe 3 du présent règlement ainsi qu'aux haies et talus identifiés par le symbole .

Article Ui.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnements devront correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier. Ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Ui.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.
2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques... devront être masqués par un dispositif végétal et/ ou minéral formant écran visuel.

Article Ui.14 : Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

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

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUH

La zone 1AUH à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

Rappels

Les articles 1 à 11 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Article 1AUH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage.
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, excepté sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 1AUH.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

- respect de la cohérence des dispositions de la Partie Graphique du règlement ;
- compatibilité avec les orientations d'aménagement ;
- la viabilité décrite aux articles 3 et 4 du présent chapitre devra être réalisée précédemment ou simultanément aux projets ;
- le financement de cette viabilité, y compris les extensions de réseaux, sera à la charge des propriétaires et/ ou pourra faire l'objet de participations ou taxes notamment celles prévues à l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme.

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranche. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

Peuvent être admis :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
3. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
4. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
5. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.
6. En application de l'alinéa 16 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur la zone 1AUH de Keryannick avec obligation de réaliser 20% minimum de logements sociaux.

Article 1AUH.3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

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 par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche...).
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (RD 15, RD 765, RD 150, RD 115).

Cette règle ne s'applique pas à :

- la constructions d'équipements d'intérêt général,
- la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- l'extension de constructions existantes.

Article 1AUH.4 : Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits en application de l'article 5.1.4 du règlement de voirie des routes départementales.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

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

Nota : les zones d'assainissement non collectif sont représentées en annexe du dossier de PLU.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le branchement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article 1AUH.5 : Surface minimale des terrains

Pour être constructible, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel. La surface minimale sera déterminée au vu d'une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'étude agréé.

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif.

Article 1AUH.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport aux voies communales (et routes départementales dans l'agglomération) : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies.

Ce recul concerne le corps principal des constructions, il ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies des constructions inférieures à 1,20 m.

Un recul compris entre 0 et 5 m pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour :

- des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural.
- la modification ou l'extension de constructions existantes.
- des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.
- des constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines.
- permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- les ouvrages techniques d'intérêt général.

2. Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 35 m en bordure des routes départementales de 1^o catégorie (disposition applicable aux RD 15 et RD 765 ; ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations.
- 25 m en bordure des routes départementales de 3^o catégorie (disposition applicable à la RD 150 entre Elliant et Rosporden).
- 15 m en bordure des routes départementales de 3^o catégorie (disposition applicable à la RD 115 entre Elliant et Ergué Gaberic et à la RD 150 entre Elliant et Langolen).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

Article 1AUH.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu. Dans ce dernier cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'une ou à l'autre des limites séparatives.

Ce recul concerne le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0,30 m.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 m pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment pour :

- la modification et l'extension de constructions existantes;
- les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- les constructions abritant des services publics ;
- les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU.
- la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères.(nota : cette disposition sera particulièrement appliquée dans le cas de construction annexe type abri de jardin, abri bois, remise.)

2. En limite séparative pourront être autorisées les constructions non habitables à usage d'annexes (garage, atelier, remise,...) à l'exclusion des locaux professionnels, sous réserve que la surface hors oeuvre brute de ces constructions soit inférieure à 30 m² ; ces constructions ne devront pas avoir plus de 3 m de hauteur en limite séparative.

Article 1AUH.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie.

Article 1AUH.9 : Emprise au sol

Aucune règle n'est définie.

Article 1AUH.10 : Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder : 4 m à l'aplomb des façades, ni 9 m au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif et semi collectif, les hauteurs maximales à l'aplomb des façades et au faîtage sont portées respectivement à 6 m et 11 m.

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

3. Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :

la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .

la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .

des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes, objets de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

4. Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 m à partir du sol naturel.

Article 1AUH.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords - Protection des éléments de paysage

1. Généralités.

R.111-21 du code de l'urbanisme : " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

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

2. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

a. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal et/ou un assemblage orthogonal de rectangles.

des façades de toiture dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

des toits à deux pentes symétriques et voisines de 45°. Les croupes ne seront tolérées que sur les volumes secondaires de faible largeur.

des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux.

l'inexistence de sous sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).

des toitures en ardoises, en matériaux de teinte et d'aspect équivalents ou en chaume.

des ouvertures en toiture qui ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit.

l'absence de toit asymétrique.

b. Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel ; intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

c. La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera à plus de 0,30 m du terrain naturel avant travaux.

3. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle local, notamment par :

l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés ; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente).

une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente.

des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois.

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

4. Clôtures

a. Matériaux et aspect :

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

en site naturel prédominance de la végétation.

en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

2. Les clôtures sur voie et placettes seront être constituées par des :

talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).

muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.

murets de parpaing enduits (pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur).

haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

3. Les clôtures sur limites séparatives seront être constituées par des :

talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).

haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

murs de pierre ou de parpaings enduits.
palissades de bois tressé.

4. feront l'objet d'interdiction les :

murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
éléments en béton préfabriqué.
grillages sans végétation.
palissades de bois tressé sur les voies et placettes.

b. Hauteur :

1. Sur voies et placettes, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :

dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 1 m.
les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à 1,20 m.

2. Sur limites séparatives des voisins :

La hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder :
1,50 m pour les murs en parpaings enduits, pierres, béton, palissades bois ou autres matériaux
1,80 m pour les grillages noyés dans la végétation, à l'exclusion de toute clôture en "dur".

3. Les hauteurs maximales mentionnées ci-dessus ne concernent pas la végétation

Clôture sur voies : des adaptations pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'une différence de niveau sensible entre l'emprise publique et le fond privé.

Clôture sur voies et sur limites séparatives : dans le souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra être imposé ou autorisé pour des raisons d'ordre esthétiques, pour des raisons topographiques ou des motifs de sécurité...

5. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

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

b. Les talus


Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, dessouchage...) devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie s'ils ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

c. Les éléments de patrimoine repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine identifié par le PLU en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et soumis à permis de démolir s'il s'agit de construction.

L'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de patrimoine repérés par le symbole * dont la liste figure dans l'annexe 3 du présent règlement ainsi qu'aux haies et talus identifiés par le symbole .

Article 1AUH.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

1. Les aires de stationnements devront correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Les normes exigées sont indiquées au paragraphe suivant. Ces normes pourront être modulées dans le cas où des parkings proches offriraient un nombre de places conséquent.

2. Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes, pour :

les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement (y compris le garage).

les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective : 1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

les commerces, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la SHOB à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes :

- moins de 150 m² : aucune place n'est exigée
- au delà de 150 m² : 1 place par 30 m².

les constructions nouvelles du secteur tertiaire, y compris bâtiments publics : 1 place par tranche de 40 m² de SHON.

les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100 m² de SHOB.

les hôtels et restaurants : 1 place pour 2 chambres en secteurs UHa et UHb : 1 place pour 10 m² de SHON de salle de restaurant, avec une franchise de 10 m² ; pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme (participation pour non réalisation d'aires de stationnement).

Article 1AUH.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

Article 1AUH.14 : Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUi

La zone 1AUi est destinée à recevoir les activités artisanales, industrielles et commerciales incompatibles avec l'habitat.

Rappels

Les articles 1 à 11 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Article 1AUi.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUi.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles.
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an.

Article 1AUi.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

- respect de la cohérence des dispositions du Partie Graphique du règlement ;
- la viabilité décrite aux articles 3 et 4 du présent chapitre devra être réalisée précédemment ou simultanément aux projets ;
- le financement de cette viabilité sera à la charge des propriétaires et/ ou pourra faire l'objet de participations ou taxes notamment celles prévues à l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal dont les nuisances peuvent être considérées comme incompatibles avec la fonction habitat des zones urbaines.
2. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve que les activités qu'elles abritent ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1AUi.1.
4. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume d'un bâtiment abritant une activité autorisée.
5. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone, sous réserve de la compatibilité avec la vocation de la zone.
6. L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone sous réserve de la compatibilité avec la vocation de la zone.
7. Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
8. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
9. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
10. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Article 1AUi.3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

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 par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...).
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (RD 15, RD 765, RD 150, RD 115).
Cette règle ne s'applique pas à :
 - la constructions d'équipements d'intérêt général,
 - la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
 - l'extension de constructions existantes.

Article 1AU.4 : Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales si il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits en application de l'article 5.1.4 du règlement de voirie des routes départementales

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

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

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le branchement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article 1AU.5 : Surface minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

Article 1AU.i.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport aux voies communales (et routes départementales dans l'agglomération), les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies.

De plus, les constructions abritant des installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,50 m.

2. Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

35 m en bordure des routes départementales de 1^o catégorie (disposition applicable aux RD 15 et RD 765 ; ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations.

25 m en bordure des routes départementales de 2^o catégorie (disposition applicable à la RD 150 entre Elliant et Rosporden);

15 m en bordure des routes départementales de 3^o catégorie (disposition applicable à la RD 115 entre Elliant et Ergué Gaberic et à la RD 150 entre Elliant et Langolen);

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

3. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour :

des projets d'ensemble,

la modification ou l'extension de constructions existantes,

des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,

des raisons liées à l'implantation de constructions voisines,

permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,

à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

les ouvrages techniques d'intérêt général.

les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 m pour les voies communales.

Article 1AU.i.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,30 m.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment pour :

- des projets d'ensemble ou dans les lotissements
- la modification ou l'extension de constructions existantes,
- des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- des raisons d'implantation de constructions voisines,
- permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- les ouvrages techniques d'intérêt général.
- les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Article 1AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie.

Article 1AU.9 : Emprise au sol

Aucune règle n'est définie.

Article 1AU.10 : Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords - Protection des éléments de paysage

1. Aspect des constructions

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

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

2. Clôtures

Clôtures sur voie : elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 m noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé ou non d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

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

b. Les talus



Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, dessouchage...) devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie s'ils ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

c. Les éléments de patrimoine repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine identifié par le PLU en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et soumis à permis de démolir s'il s'agit de construction.

L'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de patrimoine repérés par le symbole  dont la liste figure dans l'annexe 3 du présent règlement ainsi qu'aux haies et talus identifiés par le symbole .

Article 1AUi.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnements devront correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier. Ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article 1AUi.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :
 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
 - La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masqués par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

Article 1AUi.14 : Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser à moyen ou long terme.

Elle comporte une sous zone, 2AU_i, ayant vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Cette zone comporte un secteur 2AU_{irt}, concerné par les risques technologiques liés à une installation classée de type "SEVESO II".

Dans cette zone, les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement de ces zones sera défini à l'occasion de la modification ou révision du PLU.

Toutefois, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2AU.2 peuvent être admises si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Rappels

Les articles 1 à 11 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article 2.
2. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
3. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.

Dans le secteur 2AU_{irt}, concerné les risques technologiques liés à une installation classée de type "Seveso II", sont interdites les occupations et utilisations du sol listées dans l'annexe 2 du présent règlement.

2. Article 2AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur, et que la capacité des réseaux le permette, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
2. La construction ou modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.
4. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
5. La restauration, avec changement de destination, d'ancien bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel.
6. L'extension d'une habitation ou d'un bâtiment restauré.
7. L'extension des constructions existantes à usage d'activités sous réserve qu'elle n'induisse pas une augmentation sensible des nuisances incompatibles avec l'aménagement ultérieur de la zone.
8. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette disposition est applicable qu'il s'agisse d'un bâtiment d'un type autorisé dans la zone ou non.

Dans le secteur 2AUirt, concerné les risques technologiques liés à une installation classée de type "Seveso II ", les occupations et utilisations des sols seront conformes aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement. Les services de la DRIRE (subdivision du Finistère) devront être consultés sur toutes occupations ou utilisations du sol.

Articles 2AU.3 à 2AU.14

Dans le cas d'occupations et utilisations du sol admises à l'article 2AU.2, il sera fait application des dispositions définies dans les articles 1AUH.3 à 1 AUH.14

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

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est une zone agricole, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique.

La zone A comprend deux secteurs :

Apb secteur à vocation agricole compris dans le périmètre de protection rapprochée "B" du captage de Kergaouen ou du captage de Bois Daniel.

Art secteur à vocation agricole concerné par les risques technologiques liés à une installation classée de type "SEVESO II".

Rappels

Les articles 1 à 11 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

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

Il s'agit des bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 765 traversant la commune d'Elliant.

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :


1. Les travaux ou ouvrages soumis à permis de construire et non liées à l'exploitation agricole et au service public.
2. les lotissements de toute nature.
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone.
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an.
5. Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol susceptible de compromettre les activités agricoles présentes dans la zone.
6. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.

En outre dans le secteur Apb sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol contraires au règlement défini pour le périmètre "B" de la protection rapprochée du captage de Kergaouen ou du captage de Bois Daniel.

En outre dans le secteur Art, concerné les risques technologiques liés à une installation classée de type "Seveso II", sont interdites les occupations et utilisations du sol listées dans l'annexe 2 du présent règlement.

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

Sous réserve du respect des contraintes économiques et environnementales des activités agricoles présentes dans la zone; sous réserve des dispositions législatives et réglementaires relatives aux reculs réciproques des bâtiments agricoles et des constructions à usage d'habitation ou occupées par des tiers ; et plus particulièrement du respect de l'article L.111-3 du code rural : peuvent être autorisées :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les exhaussements et affouillements nécessaires à la création de réserve d'eau à usage d'irrigation ou de défense incendie.
3. Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
4. Le changement de destination de bâtiments agricoles en gîtes ruraux dans la mesure où ces gîtes constituent un complément à une exploitation existante dans la zone.
5. Le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés sur le document graphique par le signe .
6. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans le secteur Art, concerné les risques technologiques liés à une installation classée de type "Seveso II", les occupations et utilisations des sols seront conformes aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement. Les services de la DRIRE (subdivision du Finistère) devront être consultés sur toutes occupations ou utilisations du sol.

Article A.3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

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 par application de l'Article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (RD 15, RD 765, RD 150, RD 115).

Cette règle ne s'applique pas à :

la constructions d'équipements d'intérêt général,

la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,

l'extension de constructions existantes.

Article A.4 : Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales si il existe.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits en application de l'article 5.1.4 du règlement de voirie des routes départementales

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

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

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le branchement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article A.5 : Surface minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la RD 15, classée route à grande circulation par décret n°2009-615 du 3 juin 2009, le recul minimal des constructions nouvelles, hors agglomération, par rapport l'axe des voies est de 75 m de l'axe de la voie en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas aux :

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

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

1. Par rapport aux voies communales, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,50 m.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour :

- le respect de règles de recul issues d'autres législations.
- la modification ou l'extension de constructions existantes.
- des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.
- des raisons liées à l'implantation de constructions voisines.
- permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- les ouvrages techniques d'intérêt général.
- les installations et ouvrages techniques sous réserve du respect des règles de sécurité.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 m.

Nota : par rapport aux chemins ruraux, chemin de remembrement, chemin d'exploitation : aucune règle n'est définie.

2. Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

35 m en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable aux RD 15 et RD 765 ; ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations.

25 m en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD 150 entre Elliant et Rosporden);

15 m en bordure des routes départementales de 3° catégorie (disposition applicable à la RD 115 entre Elliant et Ergué Gaberic et à la RD 150 entre Elliant et Langolen).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,50 m.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 m pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment pour :

le respect de règles de recul issues d'autres législations.

la modification ou l'extension de constructions existantes.

des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.

des raisons d'implantation de constructions voisines.

permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

les ouvrages techniques d'intérêt général.

les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie.

Article A.9 : Emprise au sol

Aucune règle n'est définie.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords - Protection des éléments de paysage

1. Aspect des constructions

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

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

2. Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

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

b. Les talus


Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, dessouchage...) devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie s'ils ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

c. Les éléments de patrimoine repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine identifié par le PLU en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et soumis à permis de démolir s'il s'agit de construction.

L'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de patrimoine repérés par le symbole * dont la liste figure dans l'annexe 3 du présent règlement ainsi qu'aux haies et talus identifiés par le symbole .

Article A.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article A.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.
2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masqués par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

Article A.14 : Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

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

RÈGLEMENT APPLICABLE À ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend les sous secteurs :

Nca destinée à l'exploitation de carrières ;

Neq destiné aux sports équestres ;

Ni destiné à recevoir des activités économiques sur des terrains inaptes à l'assainissement individuel ;

Nirt destiné à recevoir des activités économiques sur des terrains inaptes à l'assainissement individuel, et concerné par les risques technologiques liés à une installation classée de type "SEVESO II" ;

NL destinée aux sports et loisirs ;

Npa zone naturelle comprise dans le périmètre de protection rapprochée "A" du captage de Kergaouen ou du captage de Bois Daniel.

Npb zone naturelle comprise dans le périmètre de protection rapprochée "B" du captage de Kergaouen ou du captage de Bois Daniel.

Rappels

Les articles 1 à 11 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

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

Il s'agit des bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 765 traversant la commune d'Elliant.

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
2. Les lotissements de toute nature.
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités autorisées dans la zone.

4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.

5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.

6. Les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes... en particulier dans les zones humides.

En outre dans le secteur Npa sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol contraires au règlement défini pour le périmètre "A" de la protection rapprochée du captage de Kergaouen ou du captage de Bois Daniel.

En outre dans le secteur Npb sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol contraires au règlement défini pour le périmètre "B" de la protection rapprochée du captage de Kergaouen ou du captage de Bois Daniel.

En outre, dans le secteur Nirt, concerné les risques technologiques liés à une installation classée de type "Seveso II ", sont interdites les occupations et utilisations du sol listées dans l'annexe 2 du présent règlement.

2. Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

A. Equipements d'intérêt général

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
2. La construction ou modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau, ainsi que ceux liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
4. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au traitement des eaux usées.
5. les décharges de classe III, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés, à l'exclusion des zones humides.
6. les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du réseau ferré.

B. Restauration du patrimoine bâti, aménagement des habitations existantes et constructions d'annexes qui leur sont liées.

Peuvent être admis sous réserves :

- du respect des contraintes de l'économie agricole, et de l'article L.111-3 du Code Rural.
- de la capacité des réseaux existants.

1. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel. Le changement de destination d'habitation.
2. La restauration, avec changement de destination, d'ancien bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel.
Sont exclus de cette possibilité de restauration les bâtiments agricoles sans valeur architecturale tels que les ateliers d'élevage hors sol, les hangars couverts en matériaux industrialisés...
3. L'extension d'une habitation ou d'un bâtiment restauré [dans les limites fixées à l'article N.9](#) :

~~L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte : il sera admis au maximum :~~

SHON initiale	SHON maximale de l'extension
inférieure à 100 m²,	50% de la SHON initiale
comprise entre 100 et 150 m²	40% de la SHON initiale
comprise entre 150 et 200 m²	30% de la SHON initiale
supérieure à 200 m²	20% de la SHON initiale

Dans le cas d'un bâtiment restauré, cette extension pourra être faite simultanément à la restauration.

~~4. La construction de garage, abri de jardin ou autre dépendance non habitable, sur des parcelles recevant une habitation non liée à l'agriculture, sous réserve que cette construction soit réalisée à proximité de l'habitation.~~

[La construction d'annexe, dans les limites fixées à l'article N.9, sur des parcelles recevant une habitation non liée à l'agriculture, sous réserve qu'elle soit édifiée sur la même unité foncière et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.](#)

C. Occupations et utilisations du sol diverses

Peuvent également être admis sous réserve du respect de la vocation de la zone.

1. L'extension des installations classées existantes.
2. L'extension des constructions existantes à usage d'activités non liées directement à la vocation de la zone.
3. Sur les parcelles non bâties, les constructions strictement liées aux activités de jardinage, sans installation sanitaire fixe, dont la superficie au sol n'excède pas 15 m² et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 2,50 m.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. La reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type ou non autorisé dans la zone.
6. Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
7. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la constitution de réserve d'eau indispensable à une exploitation agricole ou une entreprise horticole, ainsi que celles nécessaires à la défense incendie.

8. Les exhaussements et affouillements ainsi que tous travaux nécessaires à la régulation des eaux pluviales sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
9. Les constructions liées et nécessaires au sport équestre, telles que manège, poney club, écuries, remise à fourrage, garage de véhicules, ...
10. Les chenils, les constructions destinées au gardiennage d'animaux domestiques, et autres bâtiments susceptibles d'apporter des nuisances.
11. Les hangars et remises de matériel agricole, sans locaux habitables, et d'une superficie inférieure à 100 m².
12. Les installations légères liées aux aires de jeux, de sports ou parcs d'attraction.
13. les constructions à usage de dancing, salle de spectacle, susceptible d'engendrer des nuisances sonores non compatibles avec l'habitat.

D. Secteur Nca

Sont admises toutes les constructions et installations nécessaires à l'ouverture et à l'exploitation de carrière.

Sont admises l'extension des installations existantes dans la zone, et l'utilisation du sol en relation avec les activités voisines.

E. Secteur Neq

Sont admises : toutes les constructions ou installations liées et nécessaires aux sports équestres: manèges, écuries, hangars à fourrage, remises des vans, locaux d'accueil, de cours, d'hébergement, logement de gardiennage, etc...

F. Secteur Ni

Sont admises les installations et ouvrages en relation en relation avec les activités voisines, à l'exclusion de toute construction nécessitant un équipement sanitaire.

G. Secteur Nirt

Sont admises les installations et ouvrages en relation en relation avec les activités voisines, à l'exclusion de toute construction nécessitant un équipement sanitaire.

De plus, dans le secteur Nirt, concerné les risques technologiques liés à une installation classée de type "Seveso II", les occupations et utilisations des sols seront conformes aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement. Les services de la DREAL devront être consultés sur toutes occupations ou utilisations du sol.

H. Secteur NL

Sont admises toutes constructions ou installations liées aux sports et aux loisirs, tels que piscines, activités ou jeux aquatiques, parcs de loisirs, locaux d'accueil sanitaires et autres constructions nécessaires à leur fonctionnement.

I. Secteur Npa

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol définies aux paragraphes A, B et C du présent article sous réserve qu'ils soient compatibles avec les dispositions du règlement du périmètre "A" du captage de Kergaouen ou du captage de Bois Daniel.

J. Secteur Npb

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol définies aux paragraphes A, B et C du présent article sous réserve qu'ils soient compatibles avec les dispositions du règlement du périmètre "B" du captage de Kergaouen ou du captage de Bois Daniel.

Article N.3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

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 par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche...).
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (RD 15, RD 765, RD 150, RD 115).

Cette règle ne s'applique pas à :

- la constructions d'équipements d'intérêt général,
- la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- l'extension de constructions existantes.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales si il existe.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits en application de l'article 5.1.4 du règlement de voirie des routes départementales

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

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

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le branchement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article N.5 : Surface minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la RD 15, classée route à grande circulation par décret n°2009-615 du 3 juin 2009, le recul minimal des constructions nouvelles, hors agglomération, par rapport l'axe des voies est de 75 m de l'axe de la voie en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas aux :

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

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

1. Par rapport aux voies communales, les constructions, **extensions et annexes** doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,50 m.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- ~~pour la modification ou l'extension de constructions existantes,~~
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.
- en raison de l'implantation de constructions voisines.
- dans le cas d'une extension d'une construction existante située dans cette marge de recul.**
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants, à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 m.

2. Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions, **extensions et annexes nouvelles** par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 35 m en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable aux RD 15 et RD 765 ; ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations ;
- 25 m en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD 150 entre Elliant et Rosporden),
- 15 m en bordure des routes départementales de 3° catégorie (disposition applicable à la RD 115 entre Elliant et Ergué Gaberic et à la RD 150 entre Elliant et Langolen).

Par ailleurs, les constructions, **extensions et annexes nouvelles** en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

~~Les extensions de constructions existantes ainsi que~~ les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions, [extensions et annexes](#) seront édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,30 m.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment pour :

- ~~la modification ou l'extension de constructions existantes.~~
- des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.
- des raisons d'implantation de constructions voisines.
- permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.
- les ouvrages techniques d'intérêt général.

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie.

Article N.9 : Emprise au sol

~~Aucune règle n'est définie.~~

[Les extensions autorisées à l'article N.2 alinéa 7 seront limitées à 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.](#)

[Ce seuil est applicable quel que soit le nombre de bâtiments existant à la date d'approbation de la présente modification, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.](#)

[La construction d'annexes autorisées à l'article N.2 alinéa 8 sera limitée à 40 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.](#)

[Ce seuil est applicable quel que soit le nombre d'annexes existant à la date d'approbation de la présente modification.](#)

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords - Protection des éléments de paysage

1. Aspect des constructions

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

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

2. Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

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

b. Les talus


Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, dessouchage...) devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie s'ils ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

c. Les éléments de patrimoine repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine identifié par le PLU en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et soumis à permis de démolir s'il s'agit de construction.

L'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de patrimoine repérés par le symbole * dont la liste figure dans l'annexe 3 du présent règlement ainsi qu'aux haies et talus identifiés par le symbole .

Article N.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article N.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

Article N.14 : Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7 DU CU

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, certains éléments architecturaux ou paysagers remarquables, ne bénéficiant pas par ailleurs de mesures de protection spécifiques au titre des monuments historiques, ont été identifiés.

Chapelles :

- Bon Secours appelée aussi Saint Cloud
- Tréana
- Sainte Marguerite (Keredec)
- Saint Michel (Moustoir Vras)

Ponts :

- Pont Ban (Sud bourg)
- Pont Coat (Sud bourg)
- Pont Bihan

Croix :

- Tréanna
- Parc Mar
- Croas Menez Bris
- Croas Kevran

Calvaires :

- Rohantic
- Saint Guénel

Maisons :

- "De Calan" (bourg)
- Maison à Ty Mengo (bourg)

Fontaines :

- Stang Flustic
- Mesfall (Kerho)
- Stang an Arbel
- Quenehaye
- Bon Secours appelée aussi Saint Cloud

Lavoir :

- Stang an Arbel

Arbres isolés à :

- Penfoënnec Izella
- Kerhuel
- Parc Mao

ANNEXE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INDICÉES « rt »

ZONE Z1 ou Z.P.R.

Occupations et utilisations interdites :

Les dispositions suivantes s'entendent à l'exception de celles énoncées au paragraphe « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » :

- Toute création d'infrastructure ;
- Tout aménagement de zone de stationnement ;
- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante, quelle que soit leur nature ;
- Toute implantation d'établissement recevant du public (E.R.P.).

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Conditions générales :

- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet Z1 ou ZPR ne devra pas, par sa proximité par rapport à la source du risque, engendrer un risque supplémentaire (par effet « domino ») ou renforcé.
- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet Z1 ou ZPR devra comporter des mesures compensatoires adaptées aux risques (surpression, effets thermiques, toxicité) et proportionnées à la nature et au montant des travaux.

Conditions particulières :

- Tous les travaux ou aménagements pourront être autorisés dans la mesure où leur réalisation aboutira à une amélioration sensible de la sécurité des installations existantes ;
- Les créations de voies nouvelles de circulation sont autorisées dans la mesure où le trafic qu'elles induiront ne sera pas supérieur à 200 véhicules/jour ;
- Les restaurations ou réhabilitations de constructions à usage d'habitation ou de leurs annexes et dépendances sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pas de création de surface ni de changement de destination.

Cependant, les extensions et les annexes neuves à usage de rangement ou de garage peuvent être autorisées si leur surface ne dépasse pas 20 m² ;

- Les extensions des constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas la limite de 30% de la SHON, la somme des extensions réalisées ne pouvant dépasser cette limite (la limite des 30% est déterminée à compter de la surface existante au jour du classement SEVESO de l'installation générant le périmètre Z1).

ZONE Z2 ou Z.P.E.

Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute création d'autoroute ou de route à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour ;
- Toute création de voie ferrée ouverte au transport de voyageurs, classée « grande ligne » ;
- Toute construction d'immeuble de grande hauteur (I.G.H.) au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les établissements recevant du public (E.R.P.) difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, etc.) ;
- Toute construction d'établissement recevant du public (E.R.P.) des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie comme définies dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les E.R.P. et les aérogares ;
- Tout terrain destiné au camping et stationnement de caravanes ;
- Toute aire de stationnement ouverte au public ;
- Tout parc d'attractions ou aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières :

Conditions générales :

- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet Z2 ou ZPE ne devra pas, par sa proximité par rapport à la source du risque, engendrer un risque supplémentaire (par effet « domino ») ou renforcé.
- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet Z2 ou ZPE devra comporter des mesures compensatoires adaptées aux risques (surpression, effets thermiques, toxicité) et proportionnées à la nature et au montant des travaux.

Conditions particulières :

- Les extensions des E.R.P. sont autorisées dans la mesure où elles maintiennent ceux-ci dans leur catégorie initiale ;
- Les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes sont autorisés dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic.