

# COMMUNE DE PLUMELIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Révision allégée n°1

ANNEXE 04 à la Demande d'enregistrement ICPE .  
EXTRAIT DES REGLES APPLICABLES AU PROJET DE GOUTERS MAGIQUES SERVICES  
A PLUMELIN EN ZONE 1AU



#### APPROBATION

#### **4 – RÈGLEMENT : Pièce écrite**



Locminé Communauté  
Zone de Kerjean  
BP 10369  
56503 Locminé Cedex

Vu pour être annexé à notre délibération du  
conseil municipal du 02 juin 2015

Le Maire,

# SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>3</b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b>9</b>
Chapitre I      Règlement applicable aux zones Ua	10
Chapitre II     Règlement applicable aux zones Ub	15
Chapitre III    Règlement applicable aux zones Ui	22
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b>	<b>28</b>
Chapitre I      Règlement applicable aux zones 1AU	29
Chapitre II     Règlement applicable aux zones 2 AU	40
<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	<b>42</b>
Chapitre I      Règlement applicable à la zone A	43
<b><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b>	<b>52</b>
Chapitre I      Règlement applicable aux zones Na et Nzh	53
Chapitre II     Règlement applicable aux zones Nh	59
Chapitre III    Règlement applicable aux zones Nç	64
Chapitre IV     Règlement applicable aux zones Nr	69
<b><u>ANNEXES :</u></b>	<b>74</b>
Annexe 1 – règles relatives au calcul des places de stationnement dans le périmètre du secteur Ua	75
Annexe 1bis – règles relatives au calcul des places de stationnement en dehors du secteur Ua	76
Annexe 1ter – places de stationnements des automobiles	77
Annexe 2 – aspect architectural des constructions	78

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PLUMELIN.

## **Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols**

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.  
Restent applicables les articles R 111-2 (salubrité et sécurité publique), R 111-4 (vestiges archéologiques), R 111-15 (préoccupations environnementales) et R 111-21 (aspect des constructions).
2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., 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 du Code de l'environnement issues de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
  - \* les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiées 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,
  - \* les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.5.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
  - \* 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 442-9 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 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des espaces ainsi concernés peut être utile à connaître. Il s'agit :
  - \* des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées par délibération du Conseil Municipal, 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.
  - \* des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 3 – Division du territoire en zones**

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

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

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

#### **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones 1AU sont immédiatement constructibles. Les zones 2AU nécessitent au moins une procédure de modification du PLU pour les rendre constructibles.

#### **Les zones agricoles dites "zones A"**

Elles 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 l'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

#### **Les zones naturelles et forestières "zones N"**

Elles 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.

### **Article 4 – Adaptations mineures**

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

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

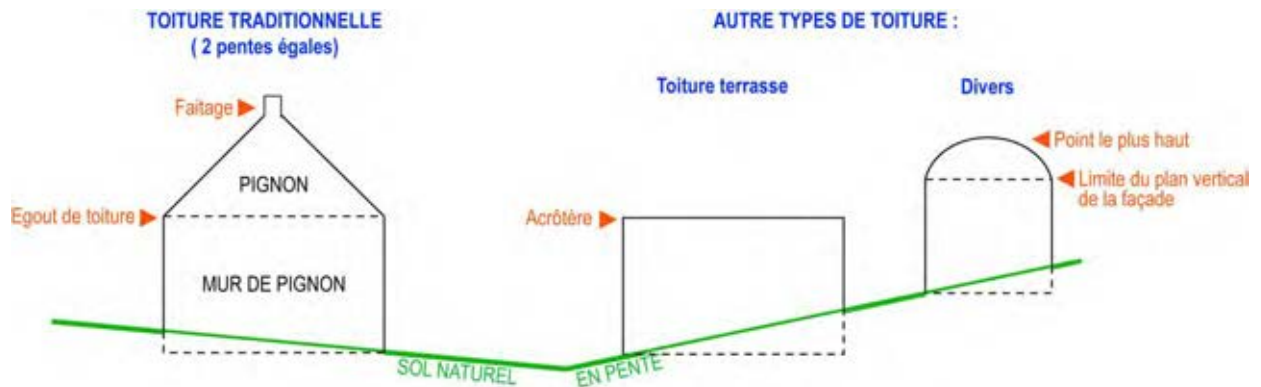
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

## Article 5 – Définitions

### Hauteur maximale (article 10 de chaque zone) :

- La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux d'adaptation entrepris pour réaliser le projet considéré.
- Toutefois, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement, sous l'emprise de la construction projetée).
- Dans le cas de plans d'aménagement approuvés (plan de lotissements), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant la construction, par exemple.



Terminologie de référence pour l'application de l'article 10 sur la hauteur maximale

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

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux "deux roues") ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

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

- Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

### Définitions diverses :

- Dépendance : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...)
- Annexe : Construction accolée à la construction principale.
- Pignon : Couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faitage d'un comble.

- Construction à usage d'équipement d'intérêt collectif : la présence de telles constructions constitue généralement des repères urbains, par exemple : mairie, équipements scolaires, sanitaires ou culturels, complexe sportif, c'est pourquoi elles ne sont pas tenues par des règles limitatives en matière d'emprise au sol, de hauteur ou de coefficient d'occupation des sols.

## **Article 6 – Densité**

### **1) Emprise au sol :**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### **2) Coefficient d'occupation des sols**

"C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain".

Articles L 123-1-13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

### **3) Bâtiments sinistrés**

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.

Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme.

### **4) Surface de plancher**

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces définies

Article R 112-2 du code de l'urbanisme

## **Article 7 – Eléments de paysage identifiés**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du paragraphe 7 de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme

## **Article 8 – 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'implantation, de coefficient d'occupation des sols, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

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

### **Article 9 – 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 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants – décret n° 2004-490 du 3 juin 2004).

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

### **Article 10 – Espaces boisés**

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les massifs de plus 2,5 hectares, conformément à l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004, et quelle que soit leur superficie pour les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou les propriétés d'une collectivité locale.

En limite d'espace boisé classé (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul de 15 mètres pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Article 11 – Dispositions spécifiques**

Dans les zones où sont répertoriés des établissements classés susceptibles d'engendrer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : atteinte à la sécurité ou la salubrité publique).

### **Article 12 – Clôtures**

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable que dans les zones prévues à l'article R 421-12 (paragraphe a, b et c) du Code de l'Urbanisme.



### **Article 13 – Permis de démolir**

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

## TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES À URBANISER**

## CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

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

Ces zones 1AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1AUa affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 1AUb affectés à de l'habitat et aux activités compatibles à plus long terme pour un motif de renforcement des équipements collectifs non programmé,
- le secteur 1AUh destiné aux activités de loisirs (notamment équestre), de tourisme et d'hébergement de plein air,
- les secteurs 1AUia affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature,
- les secteurs 1AUib destinés au développement des activités tertiaires : bureaux, services, hôtellerie, commerce et celles relevant de l'artisanat ne présentant pas de nuisances majeures.
- le secteur 1 AUl affecté aux équipements d'intérêt collectif du site de KERHORET.
- Le secteur 1 AUt destiné à la réalisation d'un parc d'attractions sans hébergement à KERGILET.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacune de ces zones 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être en cohérence avec le diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation et avec le parti d'aménagement retenu dans la notice des orientations d'aménagement (pièce 3 du présent dossier de PLU).

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration, que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

## **Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **En secteurs 1AUa et 1AUb :**

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter.

### **En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :**

- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la construction principale.

### **En secteur 1AUh et 1AUt :**

- Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 1AU 2

### **En secteur 1AUi :**

- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1AU 2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les parcs d'attraction,
- les constructions destinées à l'élevage et à l'engraissement d'animaux.

## **Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

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

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

L'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

### **En secteurs 1 AUa, 1AUb et 1AUc :**

Les constructions et installations à usage d'habitat, d'activités compatibles avec l'habitat, et dans le secteur 1AUI, les équipements d'intérêt collectif, ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les recommandations éventuelles des orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation sous forme d'opération d'ensemble, le cas échéant dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- Les constructions de commerces, services et artisanat, les équipements d'intérêt collectif.

### **En secteur 1AUh, et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement (milieux naturels et site) :**

Les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air, notamment celles réalisées avec le concours d'animaux (chevaux), ainsi que les installations qui y sont liées.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les affouillements et les exhaussements du sol.

L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique, l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, locaux d'animation).

Les parcs résidentiels de loisirs dans le cadre de la réglementation spécifique.

Le logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance à condition qu'il soit intégré aux constructions existantes du site initial.

### **En secteur 1AUi :**

L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

### **Dans tous les secteurs 1AUia :**

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

- d'être intégré au bâtiment principal d'activités
- et que la surface hors œuvre nette affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.

**En secteur 1AUt**, et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement (milieux naturels) :

L'aménagement d'un parc d'attractions et d'aires de jeux ou de sports ouverts au public,

Les équipements et installations liés aux activités de loisirs de la zone (locaux d'accueil, d'animation, manèges, vestiaires, ...),

Les constructions et installations nécessaires à l'accueil (sanitaires, locaux de petite restauration, aires de pique nique) et la sécurité du public,

Les affouillements et les exhaussements du sol,

La réalisation d'un local de gardiennage (bureau, pièce de repos, kitchenette et sanitaires), dans la limite d'une surface de plancher de 35 m<sup>2</sup>, destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des installations autorisées dans la zone et à condition que son implantation s'effectue soit dans le prolongement d'un bâtiment d'accueil du public (billetterie, stand d'animation, local de soins, ...), soit d'un bâtiment technique (local de maintenance du site, stockage, ...).

### **Article 1AU 3 – Voirie et accès**

#### **1. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5.00 m de largeur.

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

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

#### **2. Accès**

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

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

- Les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.

#### **Pour les secteurs 1AUi, 1AUz et 1AUt:**

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des routes express : RN 24

- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.

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

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

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

- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique le long des RD 1, 724, 179 si les conditions de sécurité l'exigent.

## **Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux**

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

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

### **2. Electricité, téléphone**

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **3. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.
- Dans le secteur 1AUia de KERGILET au Sud de la RN 24, les installations individuelles d'assainissement sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte, en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur.
- Dans le secteur 1AUt de KERGILET, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Dans le secteur 1AUh de GUENANEC, en l'absence de desserte par le réseau collectif, l'installation à mettre en place doit collecter les eaux usées de l'ensemble du secteur. L'installation d'assainissement autonome doit être conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel sont interdites.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

## **Article 1AU 5- Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, et 1AUh :**

Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprise publiques, toutefois l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons architecturales, d'urbanisme ou de sécurité routière.

### **Pour les secteurs 1AUi, 1AUl et 1AUt:**

Le long des voies du domaine public très fréquentées : RN 24, RD 1, RD 724 et 179, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le long des autres voies :

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5.00 m de la limite de l'emprise des voies.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services, garages ...) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

## **Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUh :**

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres. Ces dispositions s'appliquent aussi à chaque lot issu d'une division foncière
- Les constructions dont le faitage ou l'acrotère sont inférieurs à 3.00 mètres ne sont pas tenues par cette règle d'implantation.

### **En secteurs 1AUi et 1AUt :**

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ub et des secteurs 1AUa et 1AUb comptée à l'intérieur de la zone 1AUia et fixée comme suit :
  - 20.00 m pour les installations classées soumises à déclaration,
  - 50.00 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.
- Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.
- Les constructions en secteurs 1AUia, 1AUib et 1AUt, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.



**En secteur 1AUℓ :**

Les équipements d'intérêt collectif recevant du public doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Uba et 1AUb comptée à l'intérieur de la zone 1AUℓ et fixée comme suit : 75,00 m. L'implantation des installations et ouvrages techniques admis n'est pas réglementée.

**Article 1AU 8 – Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

**Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions****En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUℓ :**

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

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

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

**En secteurs 1AUh et 1AUt:**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

**En secteur 1AUi :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

**Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions****En tous secteurs 1AU**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et **à l'exception du secteur 1AUℓ** où le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 15,00 m.

- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
  - à l'égout de toiture, au faitage (ou au point le plus haut) et à l'acrotère, est fixée comme suit :

SECTEURS	FAITAGE ou point le plus haut	ACROTÈRE ou plan vertical de la façade
1AUa et b	10.00 m	6.00 m
1AUib (*)	12.00 m	12.00 m
1AUh (**)	6.00 m	6.00 m
1AUt (***)	10.00 m	10.00 m

(\*) Toutefois, les constructions admises à moins de 100 mètres de l'axe de la RN 24 ne devront pas excéder 6.00 mètres au point le plus haut (faitage ou acrotère).

(\*\*) Pour les constructions qui ne sont pas posées sur le sol naturel, la référence de la hauteur maximale sera mesurée à partir de la face extérieure du plancher jusqu'au point le plus haut de la construction.

(\*\*\*) La hauteur des constructions admises en 1AUt est limitée à 10 mètres, cette règle ne s'applique toutefois pas aux structures de jeux de plein air, dans la mesure où ces installations ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants comme le prévoit l'article suivant «1AU 11» du présent PLU.

Dans le secteur 1AUa, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 25 mètres, un dépassement n'excédant pas 2 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 30 % de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

#### **En secteur 1 AUia :**

Sans objet.

### **Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

#### **1. Architecture**

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

## 2. Aspect extérieur

### En secteur 1AU<sub>i</sub> et en secteur 1AU<sub>t</sub>, seulement pour le terrain bordé par la RN 24 :

Les bâtiments devront présenter une volumétrie simple sans pentes de toit apparentes. Les pentes, si elles existent, seront faibles. Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

Le volume des bâtiments ne pourra être souligné par des tubes néon.

L'utilisation d'objets publicitaires aériens au-dessus du site d'activités est interdite.

### En secteur 1AU<sub>ℓ</sub> :

Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les couleurs neutres devront être privilégiées, les couleurs vives sont exclues pour des grandes surfaces. L'emploi de matériau brillant galvanisé en façade est proscrit.

## 3. Clôtures

### a) en secteurs 1AU<sub>a</sub> et 1AU<sub>b</sub> :

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées ou entretenues.

- En limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les clôtures de type suivant sont interdites : parpaings apparents, plaques de béton ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à une plaque, tôle métallique.

- Sur rue :

Les clôtures de type suivant sont interdites : toutes les plaques de béton, les parpaings apparents, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les murets d'une hauteur inférieure à 0,50 m et supérieure à 1,80 m, murs enduits ciments non peints, les grillages sans soubassement, les panneaux de bois pleins.

### b) en secteur 1AU<sub>i</sub> :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures pleines, les plaques béton, les bardages métalliques, les claustras, la brande, les filets brise-vent et les bâches sont interdits.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent pourront définir les types de clôtures admises.

Dans le sous-secteur 1AU<sub>ib</sub>, les clôtures ne doivent aucunement faire office de support de panneaux ou banderoles publicitaires.

### c) en secteur 1AU<sub>ℓ</sub>:

Les haies et talus existants doivent être maintenus et entretenus sauf si un arasement partiel est rendu nécessaire pour des travaux de voirie et d'accès aux réseaux divers

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grilles ou panneaux de grillage soudé dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2.00 m doublée d'une haie végétale arbustive ou plantations basses. L'emploi de résineux en clôture est interdit.

**d) en secteur 1AUt:**

Les clôtures peuvent être constituées de supports d'une végétation grimpante qui les masquent. Les végétaux utilisés devront être variés tant pour le choix des espèces que pour les types de hauteur (arbres de haute tige, arbre au port ramifié, arbustes, buissons, ...).

**Pour le terrain bordé la RN 24**, les haies et talus existants doivent être renforcés et entretenus.

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées, soit de panneaux de grillage soudé de teinte verte dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 mètres, soit de clôtures en bois ajourées et non peintes dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Les plantations seront réalisées au devant de la clôture par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile afin de les soustraire à la vue depuis l'espace public.

- Les clôtures ne peuvent aucunement faire office de support de panneaux ou de banderoles publicitaires.

**Pour les terrains qui ne bordent pas la RN 24**, les clôtures implantées par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique, doivent être constituées de panneaux de grillage soudé de teinte verte dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,20 mètres.

**4. Éléments de paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier l'aspect d'un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

**Article 1AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1bis).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet mais elles sont interdites dans la marge de recul applicable vis-à-vis de la RN 24.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200. m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

**En secteur 1AUt:**

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules et/ou aires de stockage et de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une installation de pré traitement des eaux de ruissellement (décanteur, dégraisseur) avant retour vers le milieu naturel.

## Article 1AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement traitant des espaces verts communs et la mise en valeur du paysage et devront respecter la partie graphique du présent règlement pour chaque secteur (éléments du paysage repérés, chemin piéton et écran de végétation à créer).
- Les opérations de logements autorisées doivent obligatoirement comporter des espaces communs à disposition de l'ensemble des co-lotis (hors voirie et stationnement) (exemple : aires de jeux, plantations, chemins pour les piétons...) représentant :
  - **En secteurs 1AUa et 1AUb** : 7 % (sept pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

### En secteurs 1AUi, 1AUz :

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones, doivent être paysagées et en cohérence avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et les dispositions de la partie graphique du présent règlement, sauf incompatibilité manifeste (en raison de la nature des activités, incidence sur la sécurité routière, visibilité...).

**Dans le secteur 1AUib**, les aires de stockage et les dépôts extérieurs devront être masqués depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Les parcs d'exposition de caravanes ou de stationnement de poids lourds sont interdits en bordure des terrains orientés vers la RN 24.

### En secteur 1AUt :

L'« écran végétal à réaliser » mentionné au document graphique réglementaire est exigé en contrepartie de la possibilité d'aménager l'espace situé à moins de 100 mètres de la RN 24. Ces plantations doivent former une haie composée d'essences locales afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande dimension, c'est pourquoi elle doit comporter des arbres de haute tige.

Le dossier de demande de construire présente un plan du terrain qui précise les éléments végétaux existant, les éléments végétaux dont la disparition est projetée et les nouvelles plantations projetées (implantations et espèces). Les plantations en limite séparative ou en bordure de voies devront être conservées.

## Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales résultent de l'application des autres règles du présent règlement établies pour ce chapitre.

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU**

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article 2 AU – 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

#### **Article 2 AU – 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre 1<sup>er</sup> du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.

Hormis l'aménagement dans le volume existant, sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

#### **Article 2 AU – 3 – Voirie et accès**

Sans objet.

#### **Article 2 AU – 4 – Desserte par les réseaux**

Sans objet.

#### **Article 2 AU – 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

**Article 2 AU – 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

**Article 2 AU – 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Article 2 AU – 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Article 2 AU – 9 – Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**Article 2 AU – 10 – Hauteur maximale des constructions**

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

**Article 2 AU – 11 – Aspect extérieur – des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

Sans objet.

**Article 2 AU – 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet.

## ANNEXE n° 1bis

### REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT en dehors du périmètre Ua du centre bourg

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat article L 421-3 du Code de l'Urbanisme</li> <li>• Autres logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement est recommandée</li> <li>- 50 % de la surface de plancher</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Commerces de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>• Bureau – services</li> <li>• Hôtel restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 % de la surface de plancher</li> <li>- 10 % de la surface de plancher</li> <li>- pas de minimum exigé</li> <li>- maximum en emprise au sol 1.5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux</li> <li>- 60 % de la surface de plancher</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant**</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• Etablissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré</li> <li>• Etablissement hospitalier et clinique</li> <li>• Piscine – Patinoire</li> <li>• Stade – Terrain de sports</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• Cinéma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe*</li> <li>- 2 places par classe*</li> <li>- 100 % de la surface de plancher</li> <li>- 50 % de la surface de plancher</li> <li>- 10 % de la surface du terrain*</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises*</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme</li> </ul>
Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface de plancher

**\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues**

**\*\* seulement 5 places s'il existe des stationnements publics identifiés à moins de 300 mètres de l'établissement**

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).



Annexe n° 1ter

**LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES**

**Réservées aux personnes à mobilité réduite**

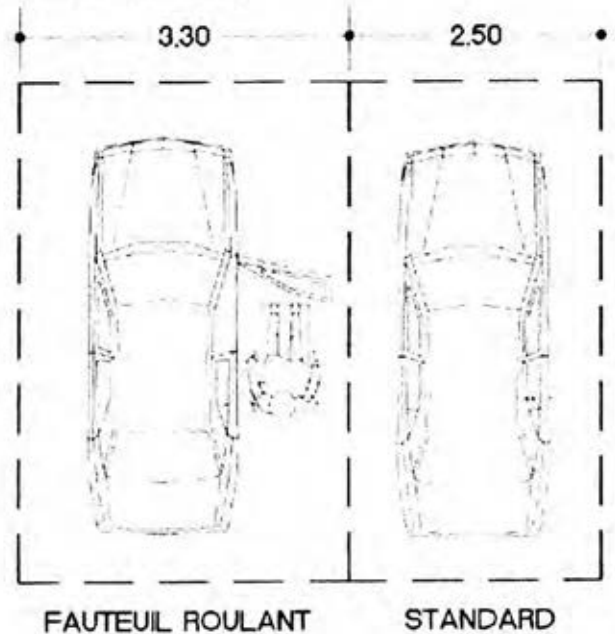
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

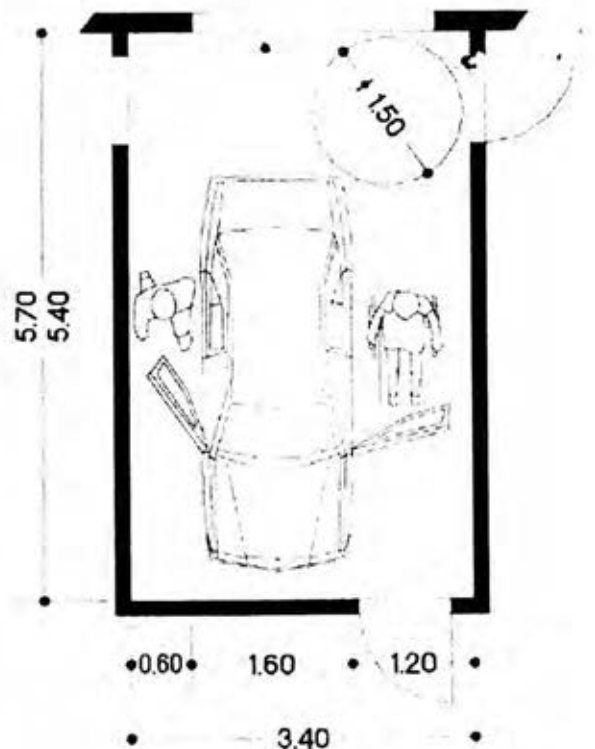
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



## **ANNEXE n° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS** (Recommandations mentionnées aux articles 11 des différentes zones)

Ces recommandations architecturales sont formulées afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité.

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve doit faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche.

Cette annexe constitue des recommandations et suggestions pour les candidats à la construction.

### **1. Constructions anciennes à caractère traditionnel :**

Les travaux de restauration ou d'amélioration doivent être entrepris en ayant pour objectif de rendre aux immeubles leur caractère originel. Les dispositions primitives doivent être respectées ou restaurées dans le cas où elles auraient subi des modifications. Les matériaux utilisés et leur mise en œuvre doivent être les mêmes que ceux des façades anciennes.

Sont à éviter, les pastiches d'architectures étrangères à la région, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses pierres, faux pans de bois, etc.

#### **a) Toitures et matériaux de couverture**

Les travaux de réparation et de réfection des toitures utiliseront de préférence les ardoises naturelles ou les tuiles vieilles.

Les revêtements de couvertures d'habitation en chaume sont admises sur les différentes zones de la commune à l'exclusion du bourg.

Les matériaux de couverture tels que le Fibrociment sous forme de plaques ondulées ou planes sont à proscrire.

Le remaniement du volume des toitures par l'adjonction de chiens assis ou de combles à la «Mansart» ne doit pas être encouragé dans les secteurs ruraux de la commune.

#### **b) Ouvertures en toitures de type Lucarne :**

Leur réalisation pourrait s'appuyer sur les principes suivants :

- Pente de la couverture principale : 45° minimum
- Longueur totale des lucarnes : moins de la moitié de la longueur du faîtage.
- Naissance de couverture de la lucarne : nettement en dessous de la ligne de faîtage.
- Lucarnes séparées de l'égout de toit et des pignons par une distance d'au moins 0,70 mètres

c) Murs pignons :

Le bardage des pignons (partie triangulaire) est possible.

Dans le cas où une nécessité d'ordre technique impose la réalisation d'un bardage, celui-ci devrait s'envisager jusqu'à la hauteur de l'égout de toiture. Le bardage sera réalisé dans le même matériau que celui de la couverture existante.

En revanche, le bardage du mur de pignon sous le niveau de l'égout de toiture est à éviter.

**2. Constructions neuves :**

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

La composition des plans et l'organisation des volumes est entièrement libre, toutefois elle doit tenir compte de l'échelle à donner aux façades par rapport avec le cadre environnant. L'implantation des bâtiments tiendra compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

a) Façades :

Le choix de matériaux est subordonné essentiellement à la recherche de l'harmonie avec l'environnement ; les imitations de matériaux tels que fausse pierre, pierre reconstituée, faux bois, sont à proscrire.

b) Toitures :

Les matériaux de couverture tels que le Fibrociment sous forme de plaques ondulées ou planes sont à éviter.

Departement du MORBIHAN  
Commune de  
**PLUMELIN**

**Plan Local d'Urbanisme**

Révision allégée n°1

**APPROBATION**

Vu pour être annexé  
à notre délibération  
du Conseil Municipal  
du  
02 juin 2015

Le Maire,  
Pierre GUEGAN

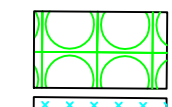
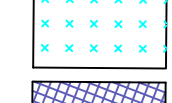

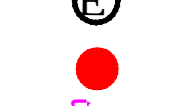



























Planche 1 - Secteur Nord

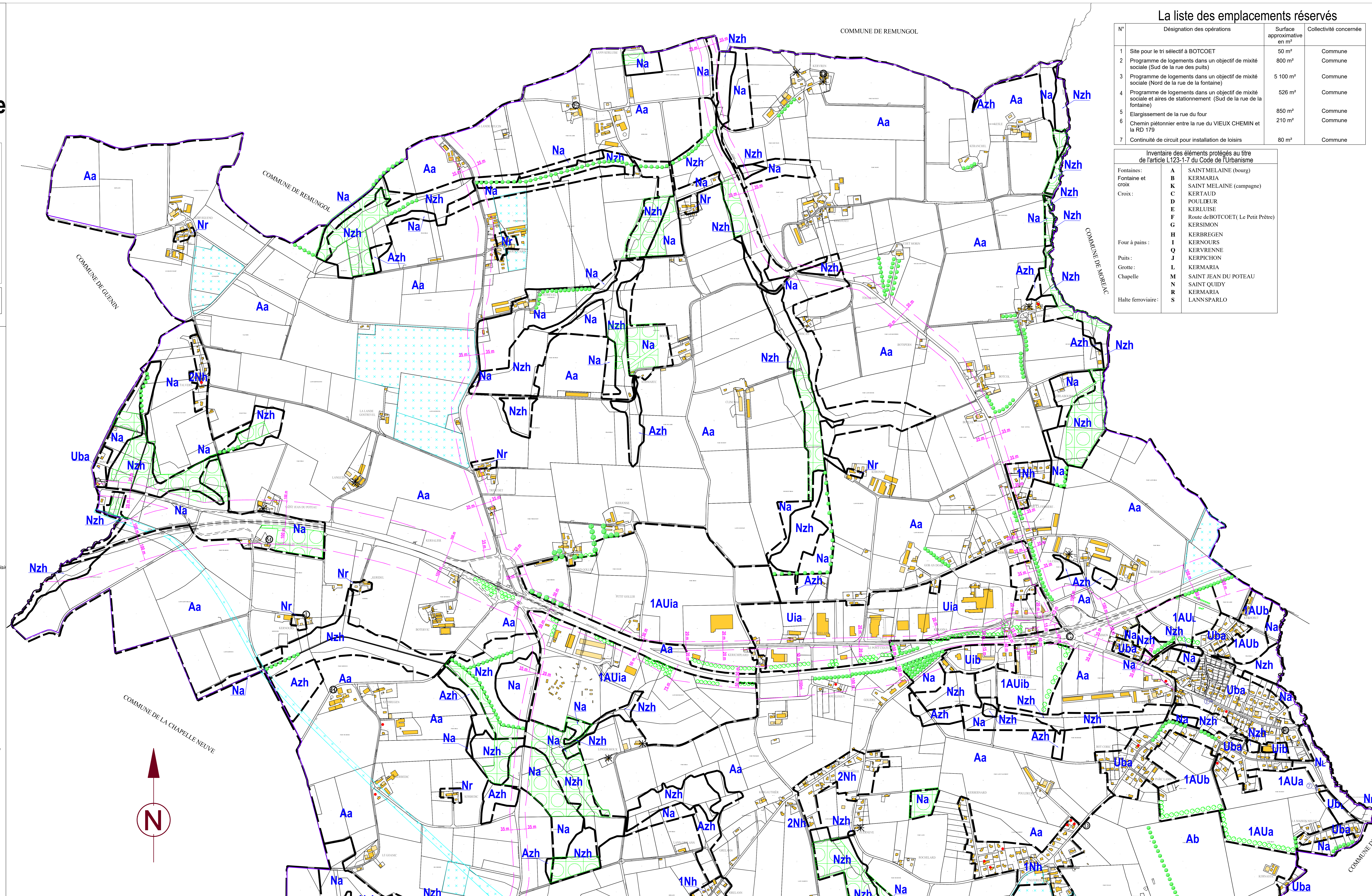
Echelle : 1/5000

**5 - DOCUMENT GRAPHIQUE**

Modifications effectuées par Locminé communauté en juin 2015

**LEGENDE**

-  Espace boisé classé à conserver ou à créer
-  Protection des sites archéologiques
-  Emplacement réservé pour équipements publics (cf liste mentionnée en cartouche)
-  Patrimoine protégé au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme (cf liste mentionnée en cartouche)
-  Constructions récentes non cadastrées
-  Marges de recul des constructions en mètre par rapport aux voies
- Éléments du paysage**
-  Arbres, talus, haies subventionnées protégées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme
-  Ecran végétal à réaliser
-  Cheminement piétonnier à conserver
-  Cheminement piétonnier à créer
- Principe d'organisation des zones U ou AU**
-  Accès motorisé obligatoire
-  desserte automobile directe interdite
- Zones urbaines :**
-  **Uaa** Secteur ancien destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dans le centre ancien de PLUMELIN
-  **Uas** Secteur du centre de KERMARIA
-  **Uba** Secteur à dominante résidentielle, en ordre discontinu
-  **Ubi** Secteur destiné aux équipements collectifs et installations à vocation de sports et loisirs
-  **Uia** Secteur destiné exclusivement aux activités économiques et professionnelle de toute nature
-  **Uib** Secteur destiné exclusivement aux activités économiques professionnelles ne présentant pas de nuisances majeures
- Zones à urbaniser :**
-  **1AUa et B** Secteur réservé à l'habitat et aux activités compatibles
-  **1AUi** Secteur destiné au renforcement des activités économiques
-  **1AUj** Secteur projeté pour l'équipement multifonctions du pays de LOCMINÉ
-  **2AU** Urbanisation à long terme en raison du sous dimensionnement des éléments de viabilisation (procédure de modification du PLU pour un passage en 1AU)
- Zones agricoles :**
-  **Aa** Secteur destiné à la protection et au développement des activités agricoles, ou extractives.
-  **Ab** Secteur destiné à l'activité agricole à l'exclusion des installations classées d'élevage
-  **Azh** Secteur de protection des zones humides identifiées pour le SAGE BLAVET
-  \* Bâtiment de caractère pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Zones naturelles :**
-  **Na** Secteur destiné à demeurer à dominante naturelle et non constructible.
-  **Nzh** Secteur de protection des zones humides identifiées pour le SAGE BLAVET
-  **Nl** Secteur destiné aux activités de loisirs de plein air
-  **1Nh et 2Nh** Secteur destiné à la confortation des secteurs bâtis ruraux
-  **Nr** Secteur qui correspond à des ensembles bâtis d'intérêt architectural



**La liste des emplacements réservés**

N°	Désignation des opérations	Surface approximative en m²	Collectivité concernée
1	Site pour le tri sélectif à BOTCOET	50 m²	Commune
2	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale (Sud de la rue des puits)	800 m²	Commune
3	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale (Nord de la rue de la fontaine)	5 100 m²	Commune
4	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et aires de stationnement (Sud de la rue de la fontaine)	526 m²	Commune
5	Élargissement de la rue du four	850 m²	Commune
6	Chemin piétonnier entre la rue du VIEUX CHEMIN et la RD 179	210 m²	Commune
7	Continuité de circuit pour installation de loisirs	80 m²	Commune

Inventaire des éléments protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Fontaines:	A	SAINTE MELAINE (bourg)
Fontaine et croix	B	KERMARIA
Croix:	K	SAINTE MELAINE (campagne)
	C	KERTAUD
	D	POULDEUR
	E	KERLUISE
	F	Route de BOTCOET (Le Petit Prêtre)
	G	KERSIMON
	H	KERBREGEN
Four à pains :	I	KERNOURS
	Q	KERVRENNE
Puits :	J	KERPICHON
Grotte:	L	KERMARIA
Chapelle	M	SAINTE JEAN DU POTEAU
	N	SAINTE QUIDY
	R	KERMARIA
Halte ferroviaire:	S	LANNSPARLO