

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Mise en compatibilité par déclaration de projet**

---

**Règlement**

DPMEC approuvée le : 18/10/2023

---

## *Pages du règlement modifié DPMEC : de la page 50 à la page 53*

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N**

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de 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 leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs :

- N ;
- Nh, délimitant, à l'intérieur de la zone agricole 7, les constructions existantes non liées à cette zone, qu'il est prévu de maintenir ;
- NI, délimitant, à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres, un secteur urbanisé. Ce secteur correspond au secteur géographique de Créac'h ar Bolloch
- Ns, délimitant, au titre des dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- Le secteur Ns 'espaces remarquable' comprend un sous-secteur :
  - Ns'EU', délimitant, les espaces destinés à accueillir les constructions et installations liées et nécessaires aux traitements des eaux usées.

## ***Pages du règlement modifié DPMEC : de la page 50 à la page 53***

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

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**I - Sont interdites en N, Nh et NI toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux chapitres II, III, IV et V de l'article N 2.**

**II - En secteur Ns sont interdits toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite "Loi Littoral").**

**III – Sont interdits en Ns'EU' toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas mentionnées aux chapitres II, III, IV, V et VIII de l'article 2**

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **I - RAPPELS**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
6. Le projet architectural précisera, par des documents graphiques et photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et

## **Pages du règlement modifié DPMEC : de la page 50 à la page 53**

lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

### **II - Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes :**

**En secteurs N, Nh et NI** : sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement, qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone, que leur implantation doit nécessairement se situer en zone naturelle et soit justifiée :

1. les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et à la desserte maritime
2. les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère des lieux ;
3. les reconstructions après sinistre ou après expropriation pour cause d'utilité publique des bâtiments. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

### **III - Toutefois, sont admis en secteurs N, Nh et NI certains aménagements des constructions existantes, à la condition :**

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;
- qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général ;
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse

### **Sont admis sous les réserves précitées, les aménagements suivants :**

#### **En secteurs N, Nh et NI**

1. la restauration avec ou sans changement d'affectation des constructions existantes ;
2. l'extension des habitations existantes d'une SHON >à 50 m<sup>2</sup> dans les limites de 250 m<sup>2</sup> de SHOB après extension sauf si

## **Pages du règlement modifié DPMEC : de la page 50 à la page 53**

l'extension est réalisée dans le volume des bâtiments existants ;

3. les constructions de garages ou annexes d'une habitation existante, dans la limite d'une SHOIB de 35 m<sup>2</sup> ;
4. les constructions et les installations liées et nécessaires au sport équestre, tels que manège, poney club, remise de fourrages, ... ;
5. les reconstructions de bâtiments après sinistre ou frappés d'alignement et en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
6. les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SHOB ;
7. les affouillements et exhaussements du sol ;

### **IV - Dans le secteur N et sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement les préoccupations d'environnement, et que l'intérêt général le justifie, peuvent être autorisés selon la procédure d'instruction qui leur est particulière :**

1. les installations, constructions nouvelles ou travaux sur installations existantes, d'importance limitée, pour la pêche, la plaisance ou l'exploitation des ressources de la mer et des cours d'eau, notamment l'aquaculture ;
2. les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre les cours d'eau ou l'action de la mer ;
3. les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

### **VI - Sont autorisés dans le secteur Ns :**

1. les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
2. les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre nette au sens de l'article R 112-2 ainsi que les locaux d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

### **VII - Peuvent être également admis en secteur Ns :**

1. la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux après enquête publique suivant les modalités fixées par l'article L 146-6 ;
2. les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et

## ***Pages du règlement modifié DPMEC : de la page 50 à la page 53***

aérienne, à la défense nationale et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

3. les reconstructions après sinistre, dans le volume initial. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

### **VIII - Dans le secteur Ns'EU' et sous réserve d'une bonne intégration paysagère du projet peuvent être autorisés :**

1. Les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires aux traitements des eaux usées.

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

## **Règlement**

Arrêté le : 8/12/2011  
Approuvé le : 26/10/2012  
Rendu exécutoire le : 13/11/2012

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU**

### Caractère de la zone :

Il s'agit de zones naturelles d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Dans ces zones, des occupations et des utilisations du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L 110 et L 121-10 du Code de l'Urbanisme.

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

Elle correspond à 4 secteurs géographiques :

1. le secteur 1 AU<sub>1</sub> de Créac'h ar C'hastell
2. le secteur 1 AU<sub>2</sub> de Barr Hir
3. le secteur 1 AU<sub>3</sub> de Créac'h ar Bolloc'h
4. le secteur 1 AU<sub>4</sub> de Mezou Grannog

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

### **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Règles communes à toutes les zones 1AU**

**Sont interdites notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à une autorisation de construire;
2. les exploitations de carrières;
3. la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes pour une durée de plus de trois mois;
4. les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement des caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur;
5. les installations classées ou les activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
6. les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone;
7. la construction et l'extension de bâtiments à usage agricole

#### **Règles spécifiques pour le secteurs 1 AU<sub>4</sub>**

**Sont interdites notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. la construction d'abris de jardin

### **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I - RAPPELS**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
4. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

## ***Pages du règlement modifié : de la page 31 à la page 39***

---

6. Le projet architectural précisera, par des documents graphiques et photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du II Code de l'urbanisme).

### **Règles communes à toutes les zones 1AU**

**II - Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 1AU 1.**

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Règles communes à toutes les zones 1AU**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **Pages du règlement modifié : de la page 31 à la page 39**

---

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.

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

### **Règles spécifiques pour les secteurs 1 AU<sub>1</sub>, 1 AU<sub>2</sub>, 1 AU<sub>3</sub>**

Les accès se feront conformément à ceux indiqués, lorsqu'ils existent, au schéma du secteur concerné en annexe du présent règlement.

### **Règles spécifiques pour le secteur 1 AU<sub>4</sub>**

L'espace de voirie existant (voie du lotissement) devra être réaménagé et les nouveaux espaces publics devront respecter les principes suivants : chaussées étroites et revêtements « naturels » (limiter le bitume et préférer les revêtements en stabilisé).

Des nouveaux espaces publics (voie, placette, chemin,...) devront être créés conformément au schéma d'aménagement (plan masse) joint en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE 1AU 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Règles communes à toutes les zones 1AU**

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées (art. L.421-3 du code de l'urbanisme).

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, 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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe, sinon les eaux pluviales doivent être récupérées sur la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### **Eaux usées, eaux pluviales**

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

### **3. Réseaux E.D.F.-P.T.T.**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux E.D.F.-P.T.T. seront de préférence réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public.

## ***Pages du règlement modifié : de la page 31 à la page 39***

---

### **ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

#### **Règles communes à toutes les zones 1AU**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AU 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Règles spécifiques pour le secteur 1 AU<sub>2</sub> de Barr Hir**

Les constructions à usage principal doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme. 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.

Cette prescription s'applique de la même manière aux constructions édifiées à la limite latérale effective des voies privées.

#### **Règles spécifiques pour les secteurs 1 AU<sub>1</sub>, 1 AU<sub>3</sub>, 1 AU<sub>4</sub>**

Les constructions doivent être édifiées conformément au schéma d'aménagement ou au plan masse propre à chaque secteur joint en annexe du présent règlement.

#### **Règles communes pour toutes les zones 1AU**

Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural et notamment:

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes: l'implantation dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante: l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée;

- pour permettre une préservation de la végétation, des talus et des murs existants situés à l'alignement, l'implantation des constructions à 3 mètres en recul des éléments à préserver peut être autorisée;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe: les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements.

Les constructions annexes (remises,...) ne sont pas soumises aux alinéas 1, 2 et 3 ci-dessus.

### **ARTICLE 1AU 7: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Règles communes pour toutes les zones 1AU**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, sauf lorsque cette implantation se fait sur un élément à préserver indiqué au schéma du secteur concerné en annexe du présent règlement. Dans ce cas, l'implantation doit se faire en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres (voir annexe 5 du présent règlement).

### **ARTICLE 1AU 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **Règles communes pour toutes les zones 1AU**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (voir annexe 6 du présent règlement).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

**Règles communes pour toutes les zones 1AU**

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10: HAUTEUR

1. Hauteur par rapport aux limites séparatives :

**Règles spécifiques pour les secteurs 1AU<sub>1</sub>, 1AU<sub>2</sub>, 1AU<sub>3</sub>**

Au-delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 2,50 mètres de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45 degrés.

2. Hauteur absolue :

**Règles communes pour toutes les zones 1AU**

La hauteur maximale des constructions à usage principal ne peut excéder 6 mètres en façade et 8,50 mètres au point le plus haut (voir annexe 7 du présent règlement).

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, châteaux d'eau, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc... sont exonérées de hauteur maximale.

### ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

#### **Règles communes pour toutes les zones 1AU**

1. 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.

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

#### 3. Architecture générale

Les constructions devront s'inspirer des formes, des proportions, de l'échelle et des couleurs de l'architecture traditionnelle et seront caractérisés principalement par :

- une simplicité des volumes
- un plan rectangulaire très affirmé pour le bâtiment principal
- des pentes de toiture comprises entre 40° et 50°
- des toitures en ardoises, de préférence, ou en matériaux de même teinte (voir : Annexe 8 « Recommandations architecturales »).
- des pignons droits
- l'absence de chiens-assis ou lucarnes rampantes. Exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture afin de garder la lisibilité de la toiture
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux
- les volumes principaux seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte claire, **sauf pour la zone 1AU<sub>4</sub>**, où la couleur sombre sera à privilégier dans la partie basse (sud).

### 4. Sens de faîtage

- le sens de faîtage de chaque construction devra être conforme à celui indiqué, lorsqu'il existe, au schéma de secteur correspondant annexé au présent règlement.
- un faîtage perpendiculaire à celui indiqué est possible à condition que le volume concerné soit très secondaire par rapport au volume principal qui devra respecter le sens de faîtage indiqué.

### 5. Clôtures

- a. L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- b. 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.
- c. Les talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir. En particulier, les murets repérés au schéma du secteur concerné doivent être conservés. Si un accès doit être réalisé par démolition d'une partie de ces murets, celle-ci devra être limitée au strict nécessaire.

### 6. Enseignes

Les enseignes devront respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment sur lesquels elles sont apposées.

## **Règles spécifiques pour les secteurs 1AU<sub>1</sub>, 1AU<sub>2</sub>, 1AU<sub>3</sub>**

### 1. Clôtures

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
- les éléments en béton préfabriqué;
- les grilles ou grillages sans végétation;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante—ciment, etc...).
- les panneaux bois en clôture sur voies et emprises publiques.

### **Règles spécifiques pour le secteur 1AU<sub>4</sub>**

#### **1. Ouvertures**

- ouvertures à privilégier sur les façades exposées au sud et à limiter sur les façades nord
- des ouvertures sont possibles sur les pignons, si elles sont de petite taille ou sous condition que les pignons soient de teintes sombres.
- le principe est sensiblement le même pour les ouvertures en façades. Si la façade principale est de teinte claire, les ouvertures devront être classiques (plus hautes que larges, de taille mesurée max 1,2m, ordonnancées) et devront comporter des volets.

#### **2. Aspect des constructions**

- les teintes sombres seront à privilégier tout en évitant la prédominance du noir sur les parties principales. La palette de couleur doit rester dans les tons gris, clairs, sans nuance de couleur chaude. Les autres couleurs peuvent être employées dans les détails menuiseries, volets, lisses, portillons. La couleur doit être employée avec parcimonie, elle doit rester discrète.
- l'emploi du blanc en façade (enduit, peinture) doit se limiter à quelques constructions et être évitée pour les façades les plus hautes.
- l'utilisation de la pierre est vivement encouragé, tant dans l'habillage des façades, que dans les détails de décor: encadrement de baies, linteaux, enmarchements de seuils, angles de bâti.

#### **3. Clôtures**

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques ne devront pas dépasser une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

Les clôtures constituées de talus ou de muret en pierres sont à privilégier.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

**Règles communes pour toutes les zones 1AU**

San objet

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

**Règles spécifiques pour les secteurs 1 AU<sub>1</sub> 1 AU<sub>2</sub> 1 AU<sub>3</sub>**

Sans objet

**Règles spécifiques pour le secteur 1 AU<sub>4</sub>**

Des aménagements paysagers devront être en bordure sud du secteur : création d'un muret en pierres sèches, accompagné de végétation rase, conformément au schéma d'aménagement (plan masse) en annexe du présent règlement.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Règles communes pour toutes les zones 1AU**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ILE DE BATZ

REGLEMENT

3

Copie conforme à la délibération du conseil municipal  
en date du 22 septembre 2005 :  
le maire

PROJET ARRÊTE	le 13 avril 2004
APPROBATION	le 22 septembre 2005
MODIFICATION	Révision 26/05/2008

Etude réalisée par :

**patrick kermarrec architecte**  
92, rue paul bellamy  
44 000 NANTES  
tel: 02 40 48 02 61 fax: 02 51 82 41 80  
kermarrec.archi@wanadoo.fr

**a&t ouest**  
63, boulevard de la république  
29 401 LANDIVISIAU CEDEX  
tel: 02 98 68 13 63 fax: 02 98 68 10 63  
atlandtopo.landi@wanadoo.fr

## SOMMAIRE

### TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

p. 2

SOUS-TITRE I :	Dispositions générales administratives et réglementaires	p. 2
SOUS-TITRE II :	Dispositions générales techniques	p. 7

---

### TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

p. 9

Chapitre I	règlement applicable à la zone U	p. 9
Chapitre II	règlement applicable à la zone Up	p.18
Chapitre III	règlement applicable à la zone Ut	p.22
Chapitre IV	règlement applicable aux zones 1AU	p.31
Chapitre V	règlement applicable à la zone A	p.40
Chapitre VI	règlement applicable à la zone N	p.50

---

### ANNEXES

p.60

Annexe 1	schéma d'aménagement du secteur 1AU <sub>1</sub> de Créac'h ar C'hastell
Annexe 2	schéma d'aménagement du secteur 1AU <sub>2</sub> de Barr Hir
Annexe 3	schéma d'aménagement du secteur 1AU <sub>3</sub> de Créac'h ar Bolloc'h
Annexe 4	implantation par rapport aux limites séparatives
Annexe 5	implantation des constructions sur une même propriété
Annexe 6	hauteurs absolues
Annexe 7	recommandations architecturales

---

## **REGLEMENT DES ZONES**

---

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

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

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 3 : Accès et voirie

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 : Emprise au sol

ARTICLE 10 : Hauteur

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

ARTICLE 12 : Stationnement

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

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

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol

---

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

Le présent Titre I est composé de deux parties :

- le sous-Titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire.
- le sous-Titre II, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

### **SOUS-TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES**

#### **ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de l'Île de Batz. Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

#### **ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS**

##### **a) Sont et demeurent applicables les dispositions des articles suivants du Code de l'Urbanisme**

- Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21(cf. annexe), permettant, dans certains cas, soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales ou des contributions financières pour la réalisation des projets envisagés;
- Les articles L 111.7 et suivants, L 313.2 (alinéa 2), R 111.26.2, régissant le sursis à statuer.

**b) Prévalent sur le Plan Local d'Urbanisme :**

Rappel: seules les lois ayant valeur de "lois d'aménagement" prévalent sur les dispositions du P.L.U.

- La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite "Loi Littoral").
- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier des Plans d'Occupation des Sols.
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La loi du 27 septembre 1941, (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement. Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossement, 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.99.84.59.00).
- L'article 257-1 du Code Pénal relatif à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance. - Le décret 86-192 du 5 février 1986 et l'article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme relatifs à la prise en compte et à la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme.
- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n°85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau.
- La loi du 8 janvier 1993, relative à la protection du paysage.

**c) demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :**

- Le Code de la Santé Publique.
- Le Code Civil.
- Le Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le Code de la Voirie Routière.
- Le Code des Communes.
- Le Code rural et forestier.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.
- Etc...

### ARTICLE DG 3 : SITE INSCRIT

L'ensemble du territoire de l'île de Batz et îlots qui l'entourent étant protégés au titre des sites tout projet de construction ou de restauration des bâtiments existants devra être soumis à l'avis du service des bâtiments de France.

### ARTICLE DG 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

I - Les zones auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières des différents chapitres du Titre II, sont délimitées sur le plan conformément à la légende.

Ce sont:

- |   |     |
|---|-----|
| - la zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec le voisinage des zones habitées                              | U   |
| - la zone Up destinée aux activités portuaires  | Up  |
| - la zone Ut destinée aux activités de tourisme, de loisirs et de sports, à caractère social                                  | Ut  |
| - la zone à urbaniser à court terme et destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec le voisinage des zones habitées | 1AU |
| - la zone agricole  | A   |
| - la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites  | N   |
| à l'intérieur de laquelle est délimitée un secteur  | Nh  |
| un secteur  | NI  |
| et un secteur   | Ns  |

II- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :  
sont soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 123-1, L 123-9, R 123-18, R 123-22, R 123-24 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE DG 5 : ADAPTATIONS MINEURES

##### **a) Selon l'Article L123.1 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".

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions:

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1;
- elle doit rester limitée;
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

**b)** 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 la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE DG 6 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

### **a) Zones U**

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible à l'identique, eu égard à la nature même de ces zones définies comme constructibles.

### **b) Autres zones**

En-dehors des espaces visés par les articles L.146-4.-III, L.146-6 et R.146-1 du Code de l'urbanisme, la reconstruction dans un volume identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, peut être autorisée à la condition que le pétitionnaire apporte une preuve fiable de la nature du sinistre (récépissé de déclaration à l'assurance, déclaration du Maire, constat de gendarmerie, etc.). Il est fortement conseillé d'user de cette faculté dans un délai raisonnable à compter dudit sinistre.

### **c) Toutes zones**

Dans tous les cas des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur et l'aspect des constructions pourront être imposées, afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire par rapport au règlement spécifique de la zone du PLU dans laquelle ils se situent.

## ARTICLE DG 7 : ENSEIGNES ET PUBLICITES

Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997

## **SOUS-TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES**

### **ARTICLE DG 1 : DEFINITIONS DE BASE**

- **ALIGNEMENT** : l'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

- **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carré de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- **SURFACE HORS OEUVRE BRUTE : (S.H.O.B.)**

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

- **SURFACE HORS OEUVRE NETTE : (S.H.O.N.)** (article R.112-2 du Code de l'urbanisme)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de planchers hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de planchers hors oeuvre, des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de planchers hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger des animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### **- HAUTEUR**

La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut dépasser 30 m de longueur, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme expliqué ci-dessus.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, châteaux d'eau, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc...sont exonérées de hauteur maximale.

### **ARTICLE DG 2 : OBLIGATIONS SPECIFIQUES AUX RESEAUX**

Selon l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 et l'arrêté du 22 juin 1973 modifiés par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs ou constructeurs et lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de Télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public.

## **TITRE II : ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

#### Caractère de la zone :

La zone U est destinée à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités compatibles avec l'habitat et notamment les constructions à usage hôtelier, d'équipements d'intérêts collectifs, de bureaux, de commerce, de service et d'artisanat.

Du fait de la particularité de l'île de posséder des fermes dans le bâti urbain, les constructions neuves peuvent être soumises à l'article L.111-3 du Code rural interdisant, sauf dérogations, toute construction nouvelle à moins de 50 mètres d'un bâtiment d'élevage, et réciproquement.

Des terrains cultivés à protéger et inconstructibles sont délimités en zone U en application du 9° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme. Ces terrains sont en effet caractéristiques de l'urbanisation du bourg de l'île de Batz.

Une parcelle à Porz Kernog a été également rendue partiellement inconstructible pour préserver un cône de vue sur la mer, conformément à l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

La zone U correspond au secteur géographique du bourg situé sur la frange sud de l'île, à son extension au nord en direction de Gwalez, ainsi que, à l'ouest, le secteur du Grannog et le secteur situé au pied du phare.

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

### **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites notamment les occupations et utilisations du sol suivantes:**

1. les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à une autorisation de construire;
2. les exploitations de carrières;
3. la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes pour une durée de plus de trois mois;
4. les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement des caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur;
5. les installations classées ou les activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter;
6. les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone;
7. toute construction ou installation dans les secteurs délimités comme terrains cultivés à protéger et inconstructibles

### **ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I - RAPPELS**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
4. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

6. Le projet architectural précisera, par des documents photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du Code de l'urbanisme).
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat

**II - Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article U 1, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'habitat.**

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE**

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:
  - a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
  - b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## ARTICLE U 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

### **1 Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées (art. L.421-3 du code de l'urbanisme).

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, 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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié en application de l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique.

#### **Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe, sinon les eaux pluviales doivent être récupérées sur la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### **Eaux usées, eaux pluviales :**

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

### **3 Réseaux E.D.F.-P.T.T.**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux E.D.F.-P.T.T. seront de préférence réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public.

## ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à usage principal doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme. 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.

Cette prescription s'applique de la même manière aux constructions édifiées à la limite latérale effective des voies privées.

2. Des adaptations aux règles prévues au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural et notamment:

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes: l'implantation dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante: l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée;
- pour permettre une préservation de la végétation, des talus et des murs existants situés à l'alignement, l'implantation des constructions à 3 mètres en recul des éléments à préserver peut être autorisée;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe: les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements.

3. Les constructions annexes (abris de jardins, remises, ...) ne sont pas soumises aux alinéas 1 et 2 ci-dessus.

#### ARTICLE U 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres. *(voir annexe 5 du présent règlement).*

#### ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal *(voir annexe 6 du présent règlement).*

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

#### ARTICLE U 10 : HAUTEUR

##### 1. Hauteur par rapport aux limites séparatives :

Au-delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 2,50 mètres de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45 degrés.

## 2. Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions à usage principal ne peut excéder 6 mètres en façade et 8,50 mètres au point le plus haut (*voir annexe 7 du présent règlement*).

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, châteaux d'eau, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc... sont exonérées de hauteur maximale.

## ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. 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.
2. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

## 3. Constructions

Les constructions devront s'inspirer des formes, des proportions, de l'échelle et des couleurs de l'architecture traditionnelle et seront caractérisées principalement par :

### a. Volume et dimensions

- une simplicité des volumes
- un plan rectangulaire très affirmé pour le bâtiment principal;
- des pentes de toiture comprises entre 40° et 50°;
- des pignons droits;
- l'absence de chiens-assis ou lucarnes rampantes. Exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture afin de garder la lisibilité de la toiture
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux.

b. Aspect

- les volumes principaux seront de préférence de teinte claire et en maçonnerie enduite ;
- des toitures en ardoises ou en matériaux de même teinte (voir : Annexe 8 « Recommandations architecturales »).

4. **Clôtures** :

- Toute clôture fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- 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 talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdits :
  - les éléments décoratifs en béton moulé;
  - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
  - les éléments en béton préfabriqué;
  - les grilles ou grillages sans végétation;
  - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc...) ;
  - les panneaux bois en clôture sur voies et emprises publiques.

5. **Enseignes**

Les enseignes devront respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment sur lesquels elles sont apposées.

ARTICLE U 12: STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Néant

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up**

### Caractère de la zone :

La zone Up est destinée à recevoir tous les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc.), sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets (loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et Code des ports maritimes).

Elle couvre les zones portuaires maritimes et terrestres existantes.

Cette zone comprend deux parties :

- Upm : un plan d'eau portuaire (Domaine Public Maritime : D.P.M.) ;
- Upt : une partie terrestre. Ce secteur correspond aux limites administratives portuaires de la "Cale de l'île aux Moutons", d'une cale au lieu-dit "Porz-Kernoc", de la cale de Vil Vihan et d'un môle dit "Môle d'Etat".

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

### ARTICLE Up 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, ainsi que les constructions, installations et occupations du sol non autorisées en Up 2.

Les aménagements portuaires doivent respecter les préoccupations d'environnement.

## ARTICLE Up 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **I - RAPPELS**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
4. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
6. Le projet architectural précisera, par des documents photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du Code de l'urbanisme).

### **II - Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'activité portuaire, à la condition :**

- qu'elles respectent par leur localisation les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels auxquels elles ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- qu'elles n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**Sont admises sous les réserves précitées, les constructions suivantes:**

**II.a : Occupations et utilisations du sol admises en zone Upt**

1. les constructions affectées à des activités artisanales à condition qu'elles soient liées aux activités nautiques et portuaires,
2. la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général ;
3. les installations et constructions nécessaires à la gestion, l'organisation, l'amélioration de la fréquentation du site portuaire.
4. les installations publiques, liées aux activités portuaires
5. les commerces et services strictement liés à l'activité générale de la zone
6. les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur
7. les occupations et utilisations du sol ponctuelles, d'importance limitée, compatibles avec le caractère du secteur
8. les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et à la desserte maritime

**II.b : Occupations et utilisations du sol admises en zone Upm**

*Art. L. 321-5. — « les décisions d'utilisation du domaine public maritime tiennent compte de la vocation des zones concernées et de celles des espaces terrestres avoisinants, ainsi que des impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques ; elles sont à ce titre coordonnées notamment avec celles concernant les terrains avoisinants ayant vocation publique.*

*Sous réserve des textes particuliers concernant la défense nationale et des besoins de la sécurité maritime, tout changement substantiel d'utilisation des zones du domaine public maritime est préalablement soumis à enquête publique suivant les modalités prévues au chapitre II du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement . »*

Sont admis, en secteurs UPM, les ouvrages, infrastructures et constructions nécessaires à l'aménagement d'un port (pêche, plaisance) ainsi que les équipements pour l'accueil et l'exercice de la navigation de plaisance et notamment :

- l'implantation de terre-pleins ;
- les ouvrages de défense et de protection contre la mer : digue, enrochement, brise-lame... ;
- les infrastructures de mises à l'eau : cale... ;
- les équipements d'amarrage et d'accueil des bateaux de plaisance : appontements et mouillages ;
- les équipements de services liés à l'activité du port de plaisance (borne électricité, eau...).

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL et SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sont applicables les règles qui reprennent les dispositions des articles R.111-2 à R.111-21 du Code de l'Urbanisme, exceptées celles qui concernent les articles 6 et 7

### **ARTICLE Up 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 5m au moins en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques. Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.

### **ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m .

Cependant si le terrain d'implantation jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour des bâtiments :

- a) mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume ;
- b) s'il y a lieu, conformément au plan de masse d'aménagement ;
- c) lorsque des mesures suffisantes sont prises pour éviter la propagation du feu.

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut**

### Caractère de la zone :

La zone Ut est destinée à recevoir toutes les installations publiques ou privées, liées aux activités de tourisme, de loisirs et de sports, à caractère social. Ce secteur correspond au secteur géographique de Penn Ar C'hleguer.

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

#### ARTICLE Ut 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites en Ut toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux chapitres II, III, IV et V de l'article Ut 2.**

#### ARTICLE Ut 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **I - RAPPELS**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

4. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
6. Le projet architectural précisera, par des documents photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du Code de l'urbanisme)

**II - Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes à la condition :**

- qu'elles respectent par leur localisation les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels auxquels elles ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- qu'elles n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;
- qu'elles s'inscrivent à l'intérieur du périmètre bâti existant

**Sont admises sous les réserves précitées, les constructions suivantes:**

1. les installations publiques ou privées, liées aux activités de tourisme, de loisirs et de sports, à caractère social
2. l'hébergement lié aux activités de la zone
3. les équipements techniques d'accueil, logements de fonction et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone (notamment les locaux d'entretien des équipements propres à la zone)
4. les commerces et services strictement liés à l'activité générale de la zone
5. les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur
6. les occupations et utilisations du sol ponctuelles, d'importance limitée, compatibles avec le caractère du secteur.
7. les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et à la desserte maritime

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ut 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:
  - a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
  - b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## ARTICLE Ut 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

### **1 Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées (art. L.421-3 du code de l'urbanisme).

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, 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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié en application de l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique.

#### **Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe, sinon les eaux pluviales doivent être récupérées sur la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### **Eaux usées, eaux pluviales :**

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

### **3 Réseaux E.D.F.-P.T.T.**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux E.D.F.-P.T.T. seront de préférence réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE Ut 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ut 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.
2. Des adaptations à la règle prévue au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment:
  - b. pour la modification ou l'extension de constructions existantes: l'implantation dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée;
  - c. dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante: l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée;
  - d. pour permettre une préservation de la végétation, des talus et des murs existants situés à l'alignement, l'implantation des constructions à 3 mètres en recul des éléments à préserver peut être autorisée;
  - e. à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe: les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements.
3. Les constructions annexes (abris de jardins, remises, ...) ne sont pas soumises aux alinéas 1 et 2 ci-dessus et peuvent être implantées en limite des voies.

ARTICLE Ut 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres. (*voir annexe 5 du présent règlement*).

ARTICLE Ut 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (*voir annexe 6 du présent règlement*).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Ut 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ut 10 : HAUTEUR

1. Hauteur par rapport aux limites séparatives :

Au-delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 2,50 mètres de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45 degrés.

2. Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions à usage principal ne peut excéder 4 mètres en façade et 8,50 mètres au point le plus haut (*voir annexe 7 du présent règlement*).

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, châteaux d'eau, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc. sont exonérées de hauteur maximale.

## ARTICLE Ut 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. 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.

Compte tenu de la situation et de la vocation de ce secteur, il est recommandé, préalablement au dépôt de la demande du permis de construire, de prendre contact avec l'autorité compétente, au stade de l'avant-projet.

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

### 3. Constructions

Les constructions devront s'inspirer des formes, des proportions, de l'échelle et des couleurs de l'architecture traditionnelle et seront caractérisées principalement par :

#### a. Volume et dimensions

- une simplicité des volumes
- un plan rectangulaire très affirmé pour le bâtiment principal;
- des pentes de toiture comprises entre 40° et 50°;
- des pignons droits;
- l'absence de chiens-assis ou lucarnes rampantes. Exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture afin de garder la lisibilité de la toiture
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux.

#### b. Aspect

- les volumes principaux seront de préférence de teinte claire et en maçonnerie enduite ;
- des toitures en ardoises ou en matériaux de même teinte (voir : Annexe 8 « Recommandations architecturales »).

#### 4. Clôtures :

- a. Toute clôture fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme
- b. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- c. 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.
- d. Les talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- e. Sont interdits :
  - les éléments décoratifs en béton moulé;
  - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
  - les éléments en béton préfabriqué;
  - les grilles ou grillages sans végétation;
  - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc...) ;
  - les panneaux bois en clôture sur voies et emprises publiques.

#### 5. Enseignes

Les enseignes devront respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment sur lesquels elles sont apposées.

ARTICLE Ut 12: STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE Ut 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Néant

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Ut 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

### Caractère de la zone :

Il s'agit de zones naturelles d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Dans ces zones, des occupations et des utilisations du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L 110 et L 121-10 du Code de l'Urbanisme.

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

Elle correspond à 4 secteurs géographiques :

1. le secteur 1 AU<sub>1</sub> de Créac'h ar C'hastell
2. le secteur 1 AU<sub>2</sub> de Barr Hir
3. le secteur 1 AU<sub>3</sub> de Créac'h ar Bolloc'h

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

### **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites notamment les occupations et utilisations du sol suivantes:**

1. les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à une autorisation de construire;
2. les exploitations de carrières;
3. la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes pour une durée de plus de trois mois;
4. les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement des caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur;
5. les installations classées ou les activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter;
6. les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone;
7. la construction et l'extension de bâtiments à usage agricole

### **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I - RAPPELS**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
4. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
6. Le projet architectural précisera, par des documents graphiques et photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du Code de l'urbanisme).

**II - Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 1AU 1.**

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:
  - a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
  - b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
5. Les accès se feront conformément à ceux indiqués, lorsqu'ils existent, au schéma du secteur concerné en annexe du présent règlement.

## ARTICLE 1AU 4: DESSERTES PAR LES RESEAUX

### **1 Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées (art. L.421-3 du code de l'urbanisme).

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, 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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

#### **Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe, sinon les eaux pluviales doivent être récupérées sur la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### **Eaux usées, eaux pluviales :**

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

### **3 Réseaux E.D.F.-P.T.T.**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux E.D.F.-P.T.T. seront de préférence réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public.

## ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE 1AU 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1. Secteur 1 AU<sub>2</sub> de Barr Hir

Les constructions à usage principal doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme. 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.

Cette prescription s'applique de la même manière aux constructions édifiées à la limite latérale effective des voies privées.

### 2. Secteurs 1 AU<sub>1</sub>, 1 AU<sub>3</sub>, 1 AU<sub>4</sub>

Les constructions doivent être édifiées conformément au schéma d'aménagement propre à chaque secteur en annexe du présent règlement.

### 3. Tous secteurs

Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural et notamment:

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes: l'implantation dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante: l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée;
- pour permettre une préservation de la végétation, des talus et des murs existants situés à l'alignement, l'implantation des constructions à 3 mètres en recul des éléments à préserver peut être autorisée;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe: les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements.

4. Les constructions annexes (abris de jardins, remises,...) ne sont pas soumises aux alinéas 1 et 2 ci-dessus.

#### ARTICLE 1AU 7: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, sauf lorsque cette implantation se fait sur un élément à préserver indiqué au schéma du secteur concerné en annexe du présent règlement. Dans ce cas, l'implantation doit se faire en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres (*voir annexe 5 du présent règlement*).

#### ARTICLE 1AU 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (*voir annexe 6 du présent règlement*).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

#### ARTICLE 1AU 10: HAUTEUR

##### 1. Hauteur par rapport aux limites séparatives :

Au-delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 2,50 mètres de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45 degrés.

## 2. Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions à usage principal ne peut excéder 6 mètres en façade et 8,50 mètres au point le plus haut (*voir annexe 7 du présent règlement*).

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, châteaux d'eau, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc... sont exonérées de hauteur maximale.

## ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. 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.
2. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### 3. Constructions

Les constructions devront s'inspirer des formes, des proportions, de l'échelle et des couleurs de l'architecture traditionnelle et seront caractérisés principalement par :

#### a. Volume et dimensions

- une simplicité des volumes
- un plan rectangulaire très affirmé pour le bâtiment principal;
- des pentes de toiture comprises entre 40° et 50°;
- des pignons droits;
- l'absence de chiens-assis ou lucarnes rampantes. Exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture afin de garder la lisibilité de la toiture
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux.

b. Aspect

- les volumes principaux seront de préférence de teinte claire et en maçonnerie enduite ;
- des toitures en ardoises, de préférence, ou en matériaux de même teinte (voir : Annexe 8 « Recommandations architecturales »).

c. Sens de faîtage

- i. Le sens de faîtage de chaque construction devra être conforme à celui indiqué, lorsqu'il existe, au schéma de secteur correspondant annexé au présent règlement.
- ii. Un faîtage perpendiculaire à celui indiqué est possible à condition que le volume concerné soit très secondaire par rapport au volume principal qui devra respecter le sens de faîtage indiqué.

4. **Clôtures** :

- a. L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- b. 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.
- c. Les talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir. En particulier, les murets repérés au schéma du secteur concerné doivent être conservés. Si un accès doit être réalisé par démolition d'une partie de ces murets, celle-ci devra être limitée au strict nécessaire.
- d. Sont interdits :
  - les éléments décoratifs en béton moulé;
  - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
  - les éléments en béton préfabriqué;
  - les grilles ou grillages sans végétation;
  - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc...).
  - les panneaux bois en clôture sur voies et emprises publiques.

## **5. Enseignes**

Les enseignes devront respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment sur lesquels elles sont apposées.

### ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Néant.

### ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Néant.

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

### ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et des constructions y ont déjà été édifiées.

Elle est située intégralement dans les espaces proches du rivage et, par conséquent, toute construction nouvelle n'y est autorisée qu'en continuité de l'urbanisation existante ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L. 146.4-1 du Code de l'urbanisme).

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

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas au caractère agricole de la zone, et notamment:**

1. les lotissements de toute nature;
2. les constructions à usage d'habitation non directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone;
3. les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation;
4. le camping isolé ou le stationnement de caravanes, pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non visé à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
4. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
6. Le projet architectural précisera, par des documents graphiques et photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du Code de l'urbanisme).

### II - Sont admises les constructions et installations suivantes, sous réserve qu'elles se situent en continuité de l'urbanisation existante ou en hameau nouveau intégré à l'environnement :

1. les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles;
2. les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone;
3. les installations classées liées aux activités dans la zone;
4. les affouillements et les exhaussements liés aux permis et aux activités autorisés dans la zone
5. les constructions et les installations liées et nécessaires au sport équestre, tels que manège, poney club, remise de fourrages,.
6. les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SHOB;
7. les constructions de garages ou annexes d'une habitation existante, dans la limite d'une SHOB de 35 m<sup>2</sup>
8. les campings à la ferme

**III - Sont admis, sous réserve, certains aménagements des constructions existantes, non directement liés ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale et à la condition:**

- qu'ils n'apportent pas de contraintes supplémentaires aux activités autorisées dans la zone;
- qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général;
- qu'ils respectent par leur localisation et leur aspect, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels;
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**Sont admis sous les réserves précitées, les aménagements suivants:**

1. la restauration avec ou sans changement d'affectation des constructions existantes conservées pour l'essentiel;
2. l'extension des constructions abritant les installations classées existantes;
3. les affouillements et exhaussements du sol;

**IV - Sont admis sous réserve que leur implantation doit nécessairement se situer en zone rurale et soit justifiée:**

1. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple: château d'eau, transformateur, relais hertziens,...);
2. les ouvrages de production d'énergie électrique

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:
  - a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
  - b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1 Eau potable :**

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

A défaut de réseau public, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

## **2 Assainissement :**

### **Eaux usées :**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées (art. L.421-3 du code de l'urbanisme).

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, 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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur la propriété ou rejetées dans le réseau public s'il existe avec l'accord du service gestionnaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

### **Eaux usées, eaux pluviales :**

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

## **3 Réseaux E.D.F.-P.T.T.**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux E.D.F.-P.T.T. seront de préférence réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public.

## **4 Raccordements aux réseaux :**

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

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

## ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme. 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.

Cette prescription s'applique de la même manière aux constructions édifiées à la limite latérale effective des voies privées.

2. Des adaptations aux règles prévues au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment:
  - pour la modification ou l'extension de constructions existantes: l'implantation dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée;
  - dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante: l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée;
  - pour permettre une préservation de la végétation, des talus et des murs existants situés à l'alignement, l'implantation des constructions à 3 mètres en recul des éléments à préserver peut être autorisée;
  - à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe: les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements.

#### ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (*voir annexe 5 du présent règlement*).

#### ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (*voir annexe 6 du présent règlement*).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

#### ARTICLE A 10 : HAUTEUR

##### 1. Hauteur par rapport aux limites séparatives :

Au-delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 4 mètres de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45 degrés.

## 2. Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres en façade et 8,50 mètres au point le plus haut (*voir annexe 7 du présent règlement*).

Les bâtiments principaux liés à l'exploitation agricole sont exonérés de hauteur maximale.

Les autres constructions annexes auront une hauteur maximum au faîtage de 3,50 mètres.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. 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.

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

### 3. Constructions

3a. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs transformations devront s'inspirer des formes, des proportions, de l'échelle et des couleurs de l'architecture traditionnelle et seront caractérisés principalement par :

#### a. Volume et dimensions

- une simplicité des volumes
- un plan rectangulaire très affirmé pour le bâtiment principal;
- des pentes de toiture comprises entre 40° et 50°;
- des pignons droits;
- l'absence de chiens-assis ou lucarnes rampantes. Exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture afin de garder la lisibilité de la toiture
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux.

b. Aspect

- les volumes principaux seront de préférence de teinte claire et en maçonnerie enduite ;
- des toitures en ardoises, de préférence, ou en matériaux de même teinte (voir : Annexe 8 « Recommandations architecturales »).

3b. Les constructions à usage agricole seront caractérisées principalement par :

a. Volume et dimensions

- une simplicité des volumes
- un plan rectangulaire très affirmé pour le bâtiment principal;

b. Aspect

- les façades seront principalement en bardage, de préférence en bois. Les couleurs vives sont proscrites.

4. Clôtures :

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- 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 talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdits :
  - les éléments décoratifs en béton moulé;
  - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
  - les éléments en béton préfabriqué;
  - les grilles ou grillages sans végétation;
  - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc...).
  - les panneaux bois en clôture sur voies et emprises publiques.

## **5. Enseignes**

Les enseignes devront respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment sur lesquels elles sont apposées.

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement, de manoeuvre, chargement et déchargement, devront être prévues en dehors des voies publiques. Il est exigé un plan détaillé précisant les conditions de fonctionnement et d'accès des aires de stationnement afin de s'assurer que la sécurité des usagers est préservée.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone;
2. Les milieux dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements seront exclus des plantations.

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

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de 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 leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs:

- N ;
- Nh, délimitant, à l'intérieur de la zone agricole A, les constructions existantes non liées à cette zone, qu'il est prévu de maintenir;
- NI, délimitant, à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres, un secteur urbanisé. Ce secteur correspond au secteur géographique de Créac'h ar Bolloch
- Ns, délimitant, au titre des dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;

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

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**I - Sont interdites en N, Nh et NI toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux chapitres II, III, IV et V de l'article N 2.**

**II - En secteur Ns sont interdits toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite "Loi Littoral").**

**III - Sont en outre interdits dans l'ensemble de la zone N, sauf en secteur NI, sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités fixées par l'article L 146-6) autorisées par ailleurs par l'article N 14 et sauf les reconstructions après sinistre, dans le volume initial. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.**

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I – RAPPELS**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
4. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
6. Le projet architectural précisera, par des documents graphiques et photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du Code de l'urbanisme).

### **II - Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes:**

**En secteurs N, Nh et Ni:** sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement, qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone, que leur implantation doit nécessairement se situer en zone naturelle et soit justifiée:

1. les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et à la desserte maritime
2. les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère des lieux;
3. les reconstructions après sinistre ou après expropriation pour cause d'utilité publique des bâtiments. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

**III - Toutefois, sont admis en secteurs N, Nh et NI certains aménagements des constructions existantes, à la condition:**

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires;
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;
- qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général;
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse

**Sont admis sous les réserves précitées, les aménagements suivants:**

**En secteurs N, Nh et NI**

1. la restauration avec ou sans changement d'affectation des constructions existantes;
2. l'extension des habitations existantes d'une SHON >à 50 m<sup>2</sup> dans les limites de 250 m<sup>2</sup> de SHOB après extension sauf si l'extension est réalisée dans le volume des bâtiments existants;
3. les constructions de garages ou annexes d'une habitation existante, dans la limite d'une SHOB de 35 m<sup>2</sup>;
4. les constructions et les installations liées et nécessaires au sport équestre, tels que manège, poney club, remise de fourrages,... ;
5. les reconstructions de bâtiments après sinistre ou frappés d'alignement et en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique;
6. les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SHOB;
7. les affouillements et exhaussements du sol;

**IV - Dans le secteur N et sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement les préoccupations d'environnement, et que l'intérêt général le justifie, peuvent être autorisés selon la procédure d'instruction qui leur est particulière:**

1. les installations, constructions nouvelles ou travaux sur installations existantes, d'importance limitée, pour la pêche, la plaisance ou l'exploitation des ressources de la mer et des cours d'eau, notamment l'aquaculture;
2. les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre les cours d'eau ou l'action de la mer;
3. les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface;

**VI - Sont autorisés dans le secteur Ns:**

1. les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux;
2. les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre nette au sens de l'article R 112-2 ainsi que les locaux d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

**VII - Peuvent être également admis en secteur Ns:**

1. la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux après enquête publique suivant les modalités fixées par l'article L 146-6;
2. les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
3. les reconstructions après sinistre, dans le volume initial. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

1. Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.  
Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 Eau potable**

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **2 Assainissement**

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, et en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un système individuel d'assainissement, conforme aux normes fixées par le Règlement Sanitaire Départemental, est admis après avis du service compétent le cas échéant.

#### **3 Réseaux E.D.F.-P.T.T.**

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non directement liés et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Pour les occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone, les réseaux E.D.F. basse tension et P.T.T. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

#### ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.
2. Des adaptations à la règle prévue au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment:
  - a. pour la modification ou l'extension de constructions existantes: l'implantation dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée;
  - b. dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante: l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée;
  - c. pour permettre une préservation de la végétation, des talus et des murs existants situés à l'alignement, l'implantation des constructions à 3 mètres en recul des éléments à préserver peut être autorisée;
  - d. à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe: les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements.

#### ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

## ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR

### 1. Hauteur par rapport aux limites séparatives :

Au-delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 4,00 mètres de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45 degrés.

### 2. Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres en façade et 8,50 mètres au point le plus haut (*voir annexe 7 du présent règlement*).

Les autres constructions sont exonérées de hauteur maximale.

### 3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. 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.
2. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### 3. Constructions

#### Secteurs N, Nh, et Ni

Les constructions devront s'inspirer des formes, des proportions, de l'échelle et des couleurs de l'architecture traditionnelle et seront caractérisés principalement par :

#### 1. Volume et dimensions

- une simplicité des volumes
- un plan rectangulaire très affirmé pour le bâtiment principal;
- des pentes de toiture comprises entre 40° et 50°;
- des pignons droits;
- l'absence de chiens-assis ou lucarnes rampantes. Exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture afin de garder la lisibilité de la toiture
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux.

#### 2. Aspect

- les volumes principaux seront de préférence de teinte claire et en maçonnerie enduite ;
- les toitures seront en ardoises, de préférence, ou en matériaux de même teinte.

#### 4. Clôtures :

1. L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades et non pas disposés en applique ou isolément.
2. 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.
3. Les talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
4. Sont interdits :
  - les éléments décoratifs en béton moulé;
  - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
  - les éléments en béton préfabriqué;
  - les grilles ou grillages sans végétation;
  - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc...).
  - les panneaux bois en clôture sur voies et emprises publiques.

#### 5. Enseignes

Les enseignes devront respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment sur lesquels elles sont apposées.

#### ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

#### ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone;
2. Les milieux dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements seront exclus des plantations.

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

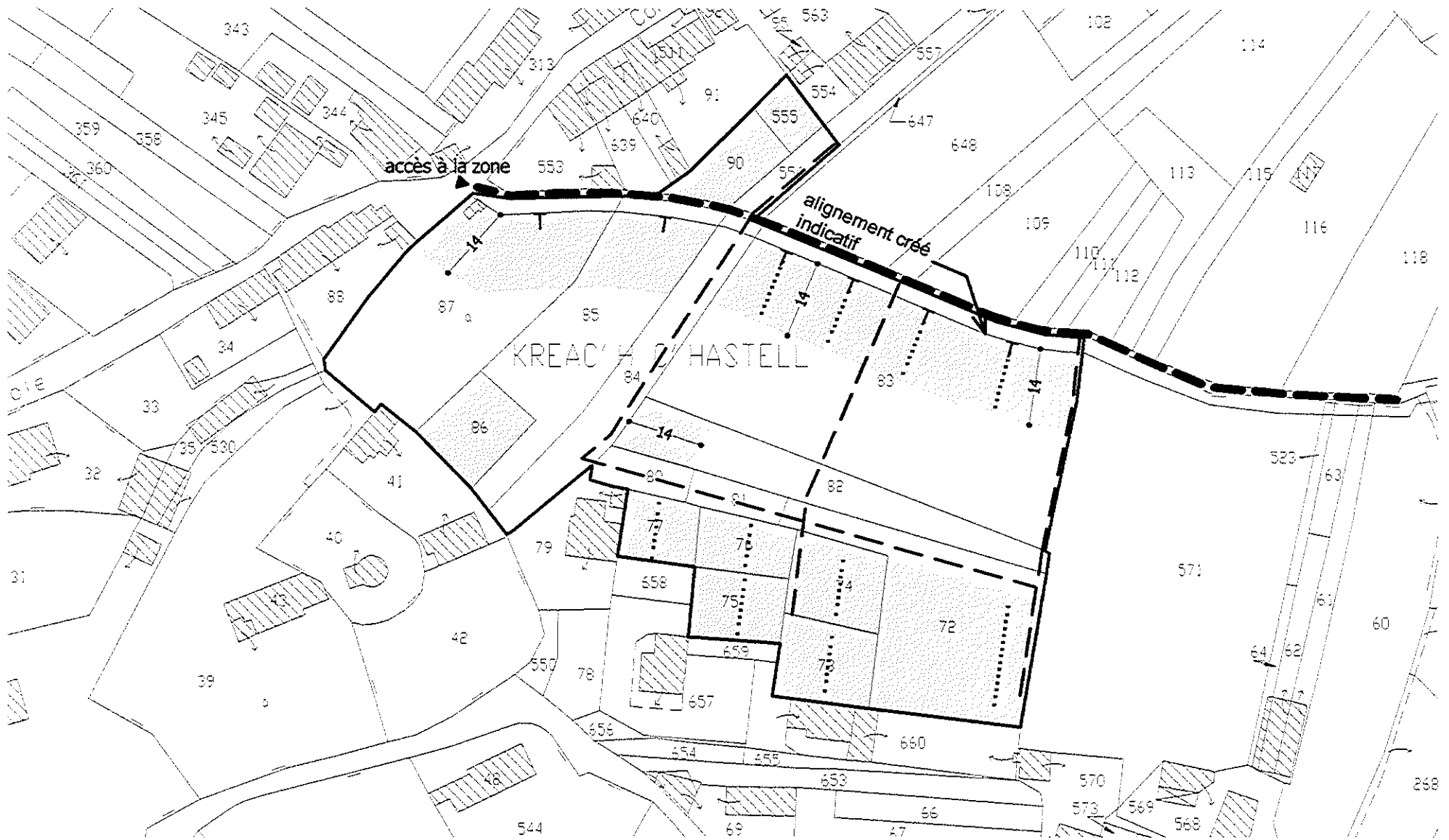
#### ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

# **ANNEXES**

# ANNEXE 1 : schéma d'aménagement du secteur 1AU<sub>1</sub> de Créac'h ar C'hastell

échelle 1/1000ème



— limite de la zone AU

— voie obligatoire

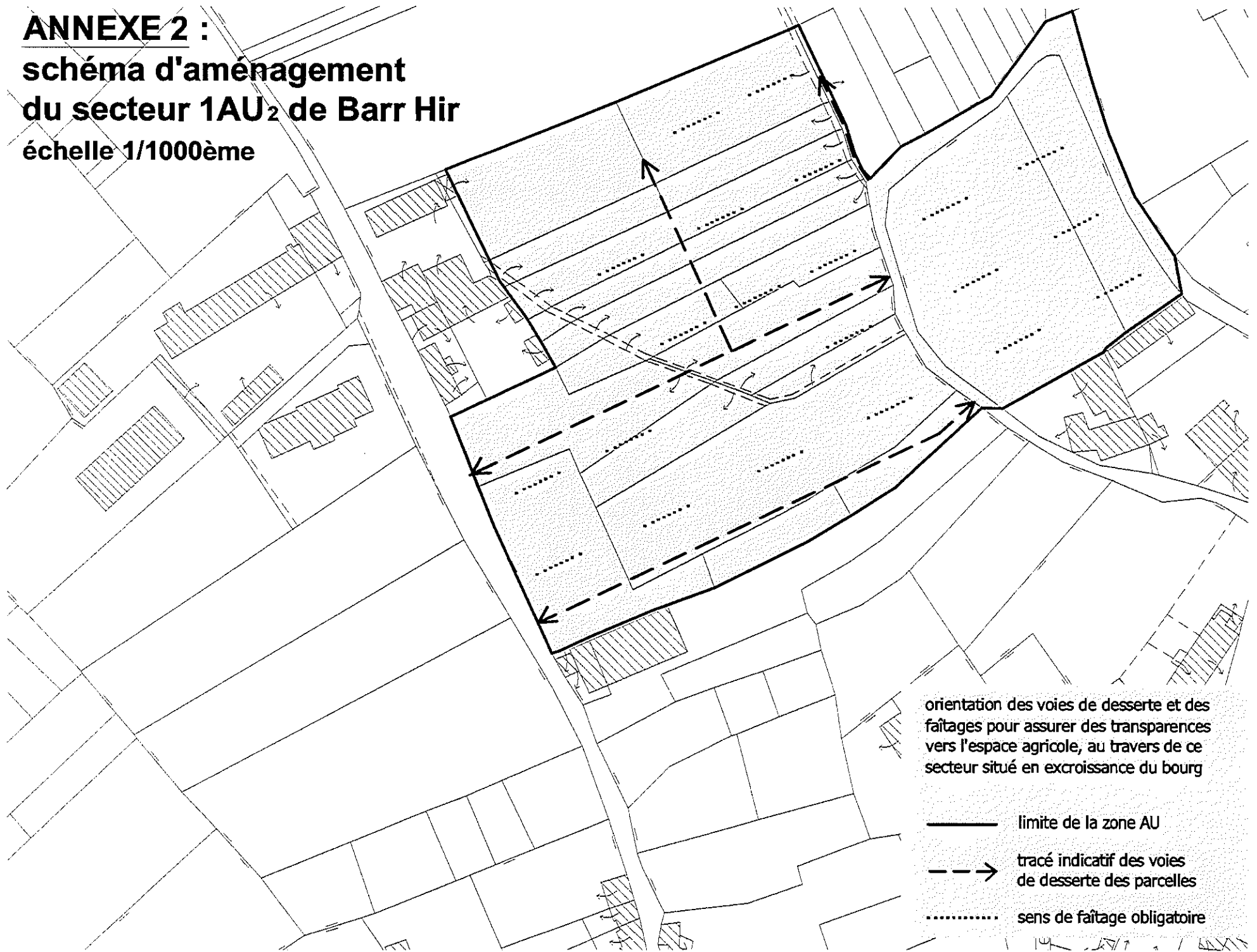
— tracé indicatif des voies de desserte des parcelles

□ zone d'implantation des constructions

..... sens de faitage obligatoire

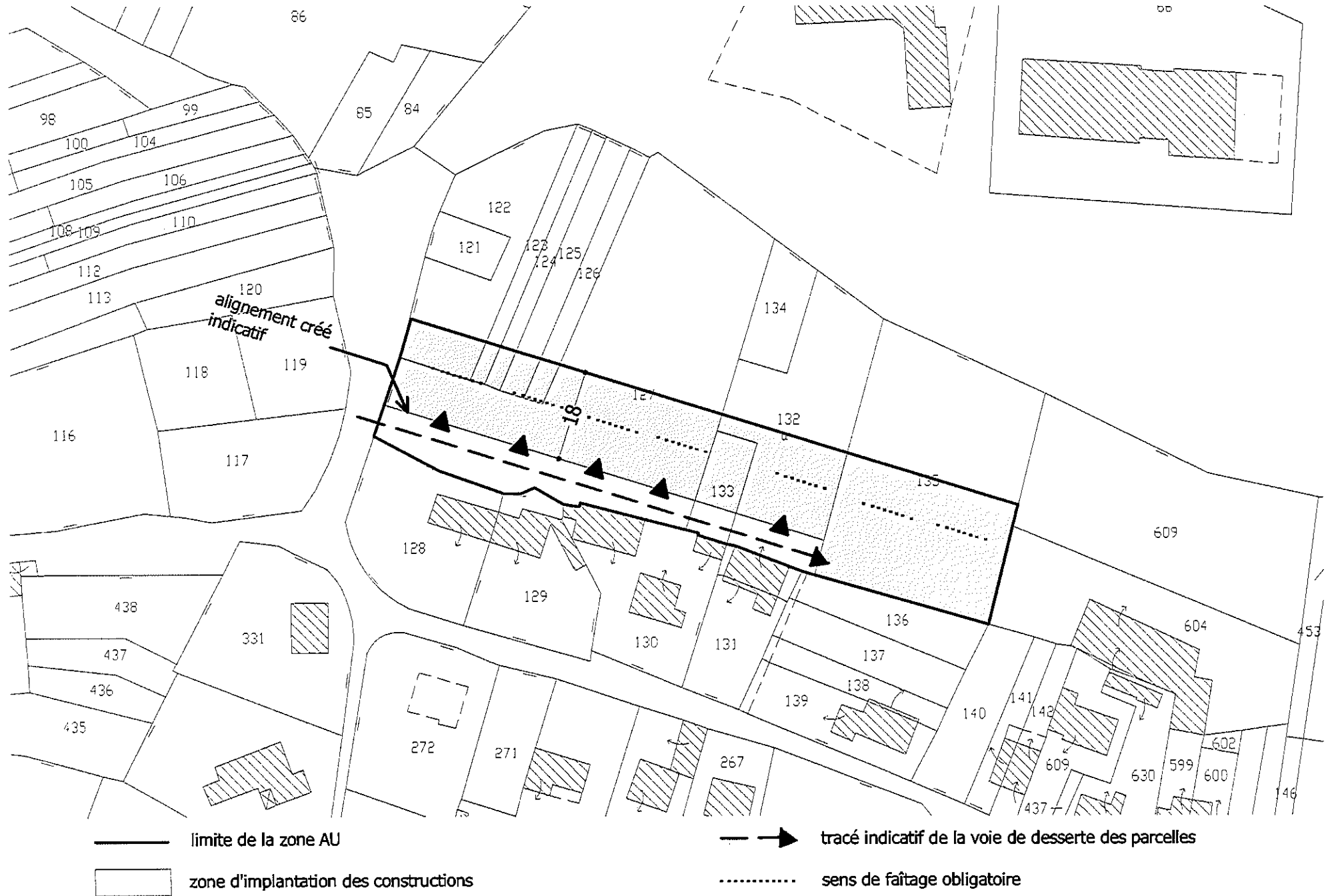
└ ligne d'accroche à l'alignement obligatoire

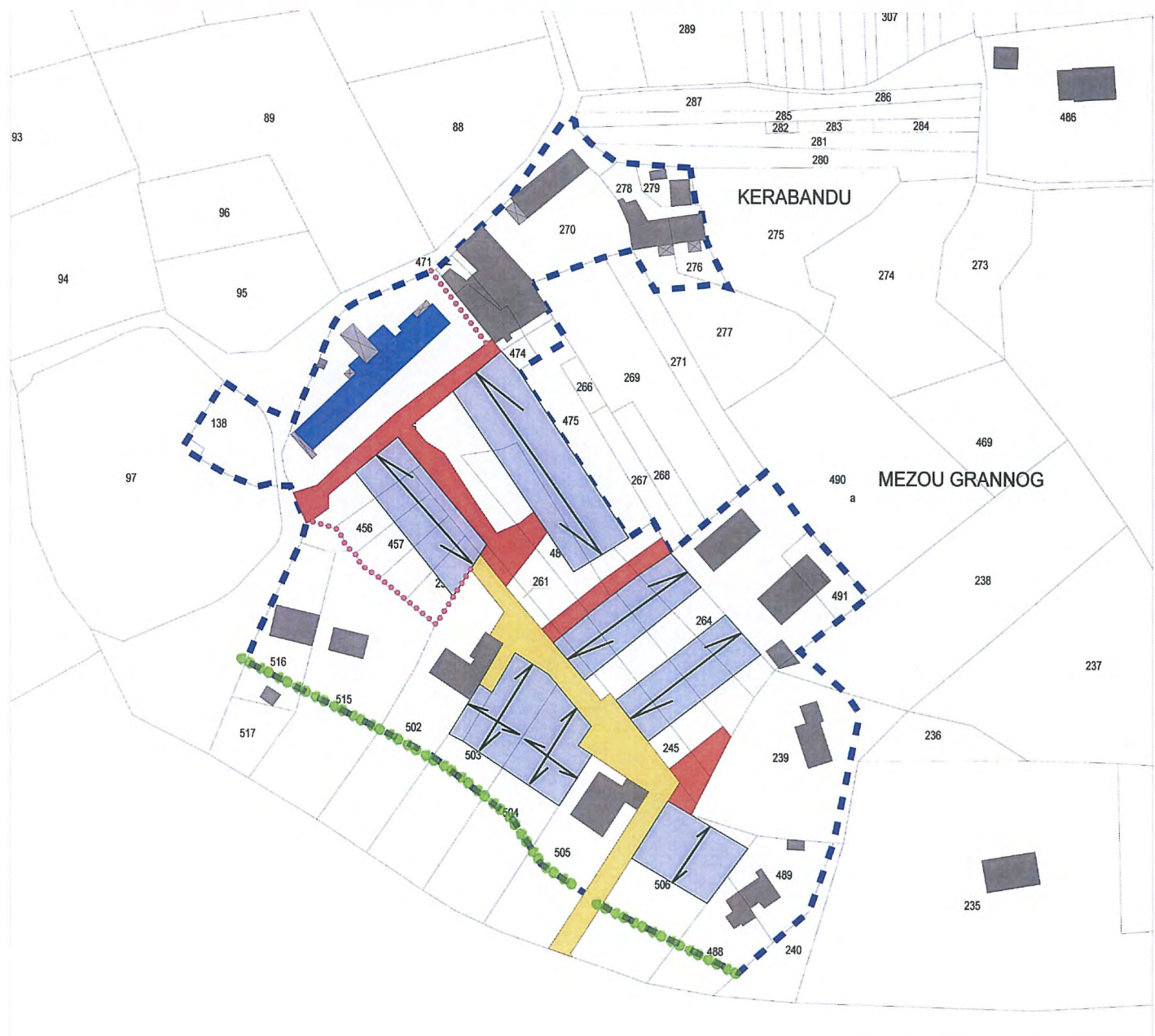
**ANNEXE 2 :**  
**schéma d'aménagement**  
**du secteur 1AU<sub>2</sub> de Barr Hir**  
échelle 1/1000ème



# ANNEXE 3 : schéma d'aménagement du secteur 1AU<sub>3</sub> de Créac'h ar Bolloc'h

échelle 1/1000ème





ILE DE BATZ  
**PLAN MASSE**  
 Secteur de Mezou Grannog

**LEGENDE**

■ Périmètre de la zone 1AU4

**ESPACES PUBLICS**

- Espaces publics à créer : voies ou placettes à usage mixte
- Espaces publics à requalifier : espace de voirie à diminuer et traitement paysager à réaliser
- Chemins à créer

**ESPACES PRIVÉS**

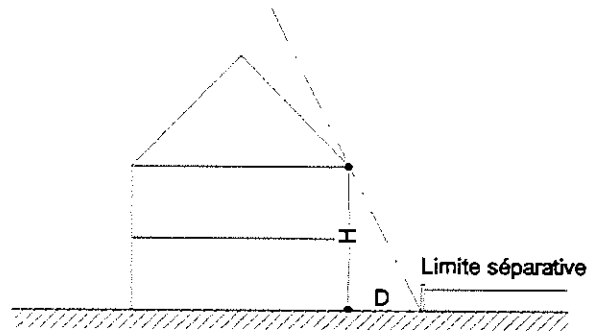
- Bâtiment à réhabiliter pour la création de logements (colonnie)
- Zones d'implantation des nouvelles constructions
- Sens principal de faîtage
- Limite de hameau à créer : muret de pierres sèches, végétation.



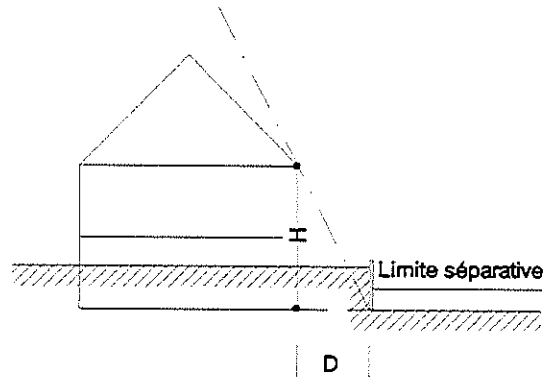
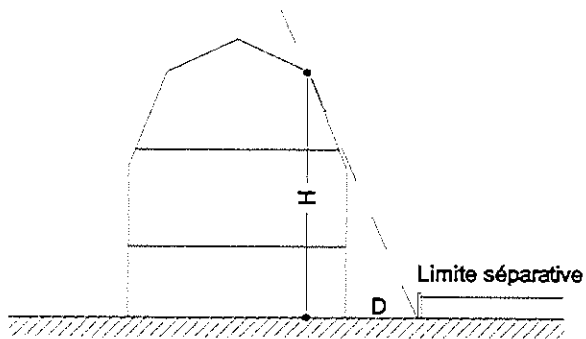
GEOULTT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGE ENVIRONNEMENT

# ANNEXE 4

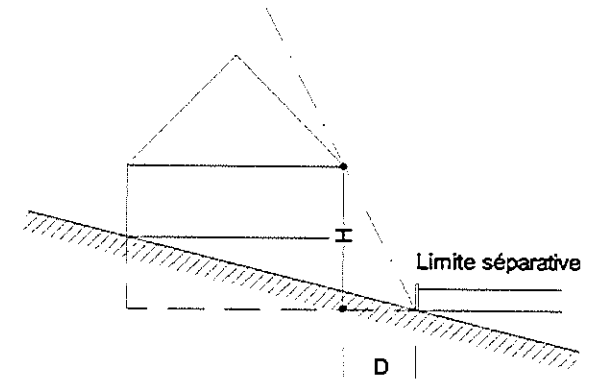
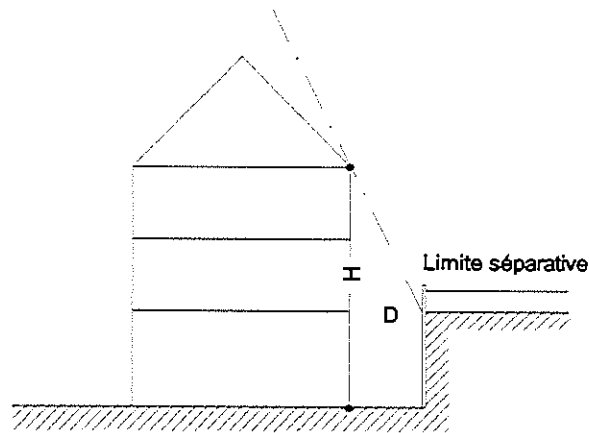
## article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives



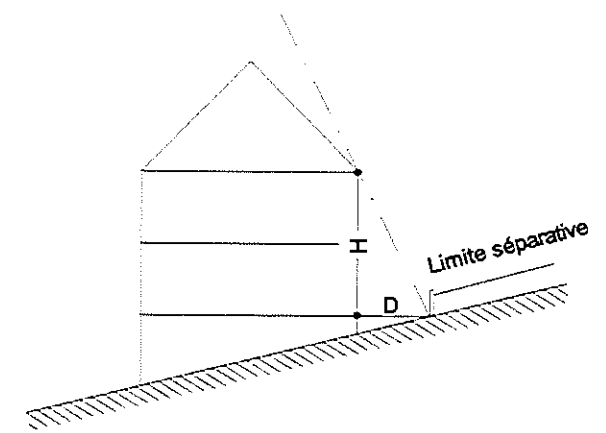
Sur terrains plats



Sur terrains en terrasse



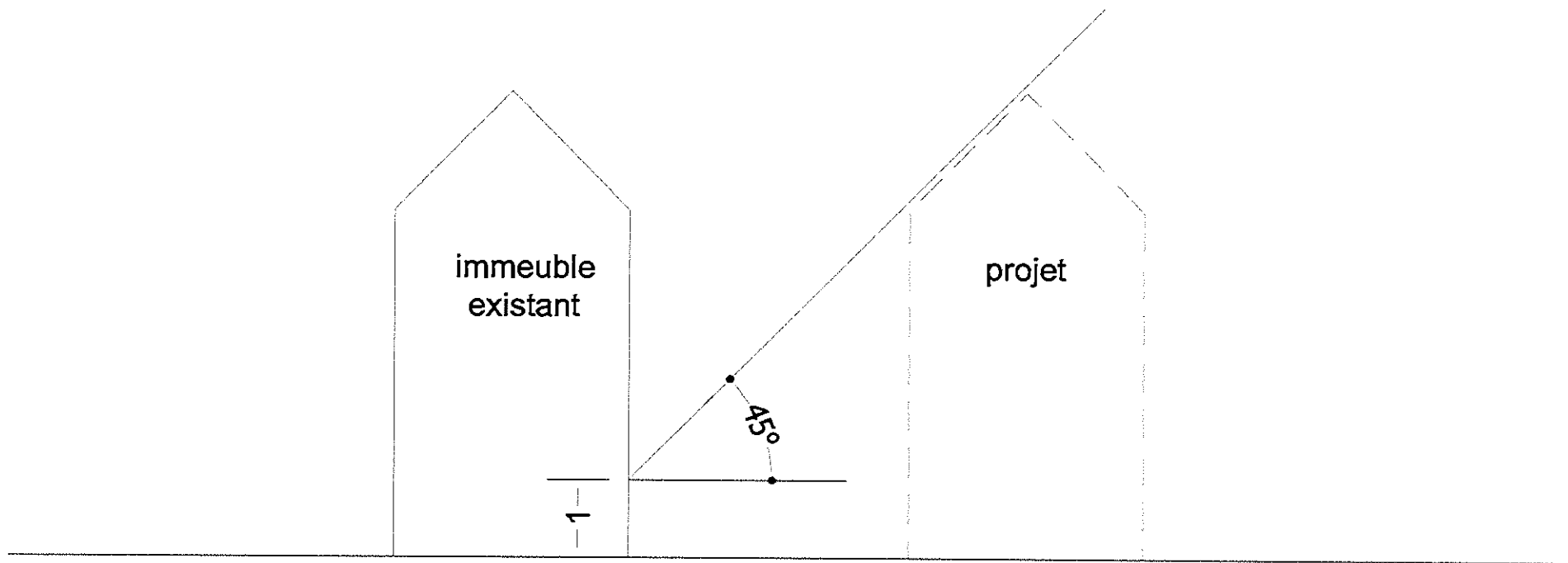
Sur terrains en pente



**D = 3m minimum**

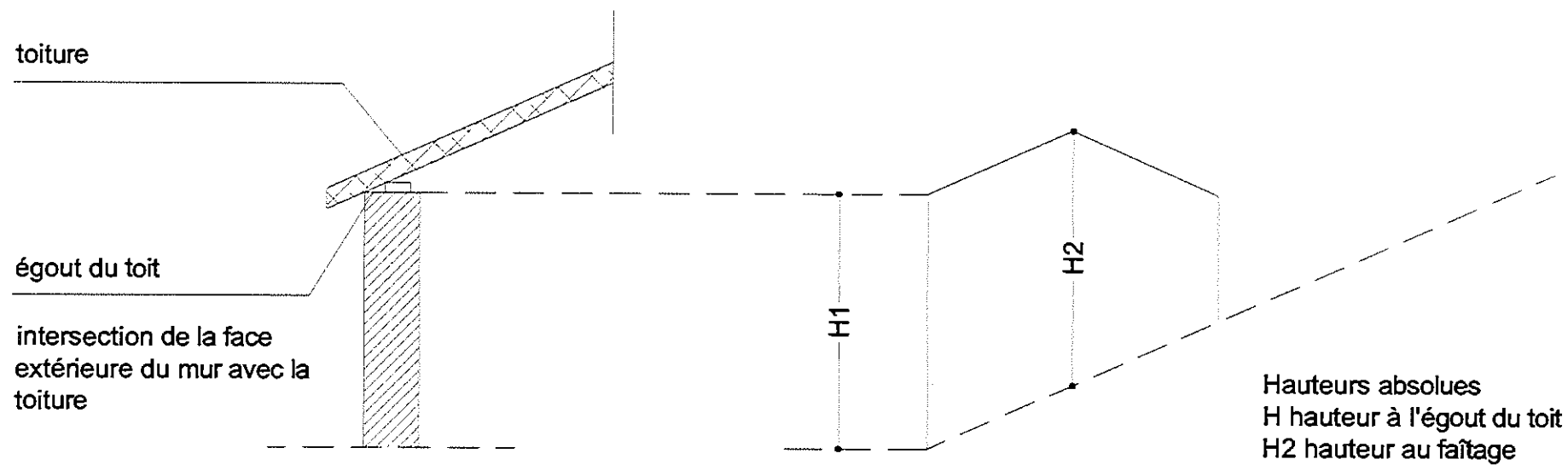
## ANNEXE 5

### article 8 : implantation des constructions sur une même propriété



# ANNEXE 6

## article 10 : hauteurs absolues



## **ANNEXE 7**

### **recommandations architecturales concernant l'article 11 : aspect extérieur**

#### Toitures :

Les volumes principaux seront recouverts de préférence en ardoises, ou en matériaux de même teinte.

- Everite pour de grands volumes
- Shingle ou bandeaux d'asphalte pour les abris de faibles dimensions
- Zinc pré patiné

Les cheminées prendront place au sommet des pignons dans le cas où celles-ci existent.